

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

## **Gemeinde Seebad Altefähr**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Nr. 14 „An der Gärtnerei“**

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren  
nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

#### **Satzung**



**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 „An der Gärtnerei“,  
Gemeinde Seebad Altfähr**

# Begründung

## Inhalt

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.2.1) Planungsziele	3
1.2.2) Verfahren	4
1.2.3) Plangrundlage	4
1.3) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.4.2) Flächennutzungsplan	5
1.5) Bestandsaufnahme	5
1.5.1) Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Umwelt- und Naturschutzrechts	6
<b>2) Städtebauliche Planung</b>	<b>6</b>
2.1) Bebauungskonzept	6
2.2) Festsetzungen	7
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung	10
<b>3) Auswirkungen</b>	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11
3.2) Umweltrelevante Belange	12
3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale im Bestand	12
3.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
3.4.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
3.4.2) Auswirkungen auf die Schutzgüter	18
3.5) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.6) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	19
3.7) Hinweise für die Umsetzung	20
3.7.1) Maßnahmen zum Grundwasserschutz gem. LWaG M-V	20
3.7.2) Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	21
3.8) Zusammenfassung	22

## Anhang: Artenschutzfachbeitrag

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage und umfasst Flächen einer früheren Gärtnerei nördlich der *Bahnhofstraße*. Bestandteil sind die Flurstücke 13/1, 13/3, 12/1, 12/2 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Altfähr mit einer Gesamtfläche von knapp 1,0 ha. Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster können sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten, Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch das Wohngebiet *An der Gärtnerei*.
- im Süden durch die *Bahnhofstraße*.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

### 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

#### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung soll die Nachverdichtung der bisher nur randlich (in erster Reihe entlang der Gemeindestraße *An der Gärtnerei*) bebauten Grundstücke ermöglicht werden. Insgesamt können in zweiter Reihe ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen vier bis fünf Bauplätze für Eigenheime entstehen. Bei den Flächen handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigelände mit früher umfangreichen Gewächshausanlagen. Der Bereich ist ortsüblich erschlossen, öffentliche



Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Ausdehnung des Planbereichs in Richtung Norden wird durch das Wohnhaus An der Gärtnerei Nr. 3 vorgegeben. Angesichts der anthropogenen Vorprägung (durch bestehende Nebenanlagen, frühere Bebauung sowie angrenzende Siedlungsnutzung) ist ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne § 1a BauGB sichergestellt.

Mittelfristig ist die Gemeinde Seebad Altefähr bestrebt, mit einer dezentralen kleinteiligen Entwicklung die Einwohnerzahlen zu stabilisieren bzw. zu erhöhen und damit die Voraussetzungen für den Erhalt und Ausbau von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen. Bislang bestehen in der Gemeinde keine angemessenen, fußläufig erreichbaren Angebote für die Nahversorgung.

### 1.2.2) Verfahren

Da es sich einerseits um eine bereits randlich bebaute Fläche und andererseits um eine Freifläche im unmittelbaren Anschluss an den Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzung nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Flächen schließen an den Siedlungsbereich an. In Richtung Norden ist der Geltungsbereich durch die bestehende Ausdehnung des Siedlungsbereichs bereits vorgegeben (Wohngebäude An der Gärtnerei 3), die Erweiterung in Richtung Außenbereich erfolgt ausschließlich in Richtung Osten auf Flächen, die durch bestehende Nebenanlagen sowie eine frühere bauliche Nutzung als Gärtnerei baulich vorgeprägt sind. Mit der Wohnnutzung konkurrierende eigenständige Nutzungen bleiben ausgeschlossen.

Der Schwellenwert von 10.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets bei weitem nicht erreicht. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

### 1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) mit Stand vom Februar 2019.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist die Gemeinde Seebad Altefähr als Teil des Stadt- Umland – Raumes Stralsund und als Tourismusentwicklungspunktraum ausgewiesen. Die B 96 ist als Bestandteil des überregionalen, die L 29 als Bestandteil des regionalen Straßennetzes aufgenommen; die Eisenbahnlinie ist als Bestandteil des Schienennetzes vermerkt.

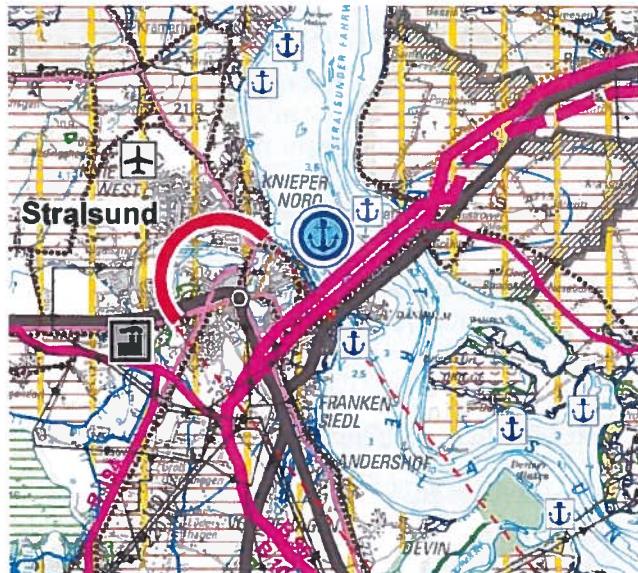


Abbildung 2: RREP, Karte ohne Maßstab

Nach 3.1.2(2) sollen die Stadt – Umland – Räume so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten. In Präzisierung des RREP VP fordert das LEP M-V unter 3.3.3(2), dass die Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden sollen. Dabei unterliegen die Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. Aufgrund der kleinteiligen Erweiterungspotentiale und der bereits bestehenden Nutzung ist das Kooperations- und Abstimmungsgebot durch die Planung jedoch nach Aussage des Amts für Raumordnung und Landesplanung nicht betroffen (vgl. landesplanerische Stellungnahme vom 12.09.2019).

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Mit der Beschränkung auf bereits baulich genutzte, siedlungsnah vorgeprägte Flächen entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Raumplanung.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Nutzung vorgeprägter Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, die grundsätzlich mit dem Ziel 4.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) zur Siedlungsentwicklung vereinbar ist.

#### 1.4.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 3). Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen (Wohngebiet der Nachkriegszeit) wurden als sogenannte Weißfläche von einer Darstellung ausgenommen.

Da die Fläche des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Untersuchungsbereichs des Rahmenplans Altefähr.

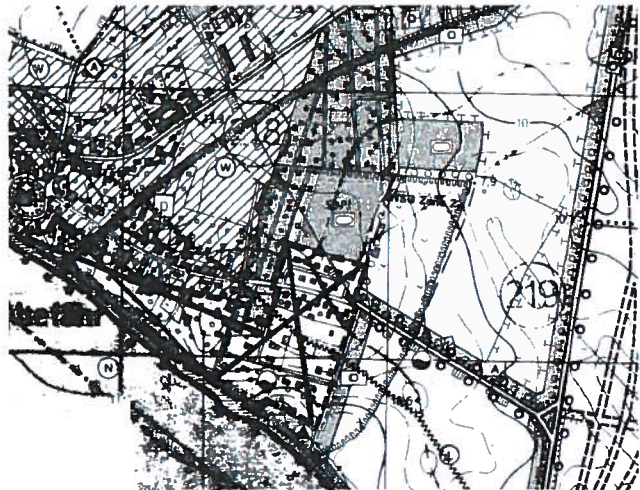


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 1.5) Bestandsaufnahme

#### 1.5.1) Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Im Westen entlang des gemeindlichen Stichweges *An der Gärtnerei* befinden sich mehrere Wohngebäude, die an die Bebauung der Wohnsiedlung *An der Gärtnerei* sowie an das Wohngebiet südlich der Bahnhofstraße anschließen und damit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes im Sinne § 34 BauGB sind. Die zentral im Gelände platzierten früheren Gewächshäuser wurden Anfang dieses Jahrtausends teilweise abgerissen; übrig bleibt hier nur das Bürogebäude des ehem. Garten- und Land-



schaftsbaubetriebs sowie umfangreiche Nebengebäude. Aufgrund der rückwärtig nur untergeordnete fügen sich Wohngebäude derzeit nur straßenbegleitend entlang *An der Gärtnerei* ein.

Bei den Wohngebäuden im Plangebiet ebenso wie bei der angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich im Wesentlichen um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Steildach und zum Teil hohen Sockel.

### 1.5.2) Schutzgebiete im Sinne des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt in größerer Entfernung zu Schutzgebieten nach nationalem wie internationalem Recht (vgl. Abbildung 4).

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* umfasst die rund 280 m entfernt liegenden Wasserflächen des Strelasundes. Angesichts der großen Entfernung sowie der trennenden Wirkung der Ortslage sind keine Auswirkungen erkennbar.

Das Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet L 144 *Südwest-Rügen-Zudar* an (VO LR Rügen in Kraft seit 19.1.2010 beginnt in einer Entfernung von gut 700 m südöstlich des Plangebietes jenseits der viel befahrenen B 96 bzw. der Eisenbahntrasse.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebiets MV\_WSG\_1644\_03 der Wasserfassung Altefähr, festgesetzt mit Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 (vgl. Abbildung 5). Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet nicht erfasst.



Abbildung 4: Auszug aus dem Umweltkartenportal VSG braun, LSG grün ([www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/))



Abbildung 5: Auszug aus dem Umweltkartenportal Küstenschutzstreifen – hellblau, Wasserschutzzonen III (weiteren Schraffur) und II (engere Schraffur), ([www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/))

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Bebauungskonzept**

Im Plangebiet sollen die bestehenden vorgenutzten Grundstücksflächen für eine Nachverdichtung durch eine ergänzende Wohnbebauung zugänglich gemacht werden. Geht man von einer ähnlichen Aufteilung wie bei der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung aus, können voraussichtlich auf den Grundstücken neben der straßenseitigen Bebauung maximal vier zusätzliche Eigenheimgrundstücke, d. h. pro Baugrundstück ein EFH, in zweiter Reihe entstehen.

Zum Schutz des Alleebaumbestands entlang der *Bahnhofstraße* sind auch die neuen rückwärtigen Bauplätze über die Straße An der Gärtnerei zu erschließen. Der ortsbildprägende Altbaumbestand an der Bahnhofstraße wird flächig zum Erhalt festgesetzt.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2020

## 2.2) Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Angesichts des starken touristischen Nutzungsdrucks (vor allem in Nähe zur Marina Lauterbach und zum Bodden allgemein) muss der Sicherung der Wohnnutzung v.a. gegenüber einer Zweckentfremdung durch touristische Vermietung eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Auch die Erschließung ausschließlich über Wohnstraßen verhindert erfordert eine Einschränkung der nach § 4 (3) BauNVO ansonsten aus-



nahmsweise zulässiger Nutzungen. Abweichend von § 4 (3) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll eine eigenständige touristische Nutzung von Gebäuden oder Grundstücken ausgeschlossen werden. Nach dem klarstellenden § 13a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Dies gilt u.a. für die Vermietung möblierter Zimmer oder einer touristisch genutzte Einliegerwohnung in einem ansonsten dauerhaft bewohnten Wohngebäude. Mit dem Ausschluss nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten bleibt die ausnahmsweise mögliche touristische Nutzung auf eine Ferienwohnung oder die Vermietung von bis zu zwei Privatzimmern mit bis zu 4 Betten innerhalb eines ansonsten zu Dauerwohnzwecken genutzten Gebäudes sehr begrenzt. Mit dem Zulassen einer untergeordneten touristischen Nutzung innerhalb der Wohngebäude wird für die Bewohner die anfängliche Finanzierung der Eigenheime erleichtert (Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung) und damit insgesamt die Wohnnutzung gefördert. Eigenheime mit Einliegerwohnung stellen sich auch unter sozialen Gesichtspunkten als nachhaltig dar, da sie z.B. ohne bauliche Maßnahmen den späteren Einzug von pflegenden Angehörigen bzw. Pflegepersonal oder auch die Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger ermöglichen.
- Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sollen zur Vermeidung von Gewerbeverkehr angesichts der geringen Ausbaubreite der Anliegerstraße *An der Gärtnerei* ausgeschlossen bleiben.
- Gartenbaubetriebe können ausgeschlossen werden, da diese Nutzung erst jüngst aufgegeben wurde. Allgemein sind Gartenbaubetriebe nicht auf Standorte innerhalb von Wohngebieten angewiesen, da die gartenbauliche Erzeugung nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft fällt und nach § 35 BauGB privilegiert ist.
- Tankstellen scheiden schon wegen ihrer Anforderungen an eine Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.

Zulässig sind für das Plangebiet als Nutzungen folglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe mit bis zu 4 Betten.

Zur Absicherung des Gebietscharakters als Eigenheimstandort wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt, so dass nur Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen werden können. Zweifamilienhäuser sind heute in der Regel Eigenheime mit Einliegerwohnung und bieten gerade unter sozialen Aspekten bessere Nutzungsmöglichkeiten als reine Einfamilienhäuser (z. B. Nutzung der Einliegerwohnung durch erwachsene Kinder, pflegebedürftige Familienangehörige, ganztägig erforderliche Pflegekräfte, Au-Pair usw.).

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine einer aufgelockerten Einzelhausbebauung mit angemessenem Gartenanteil entsprechend geringe bauliche Dichte von 0,2 GRZ festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft. Mit der geringen Dichte passt sich die

neue Bebauung an die im Ort vorherrschende Siedlungsstruktur an und berücksichtigt die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes (Ermöglichung der Grundwasserneubildung). Auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen (vgl. § 19 (4) BauNVO) wird damit der Versiegelungsgrad auf max. 30 % beschränkt. Mind. 70% der zukünftigen Wohnbaugrundstücke bleiben dauerhaft unversiegelt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen.

Im Bebauungsplan wird nach § 16 (6) BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude vorgesehen; diese wären als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend als Hauptanlage zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden jedoch trotz rechtlich eindeutiger Vorgaben unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO insgesamt eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach. Ergänzend sollen jedoch auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem Dach) zugelassen werden können, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden daher zwei Vollgeschosse zugelassen, gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe auf 8,5 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beschränkt, um bei den zweigeschossigen Gebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses auszuschließen. Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) wird auch bei leicht bewegtem Gelände ein einheitliches Straßenbild gewährleistet.

#### Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben. Dabei wird grundsätzlich von einem ortsüblichen Vorgarten ausgegangen, damit der knapp bemessene Straßenraum nicht optisch über Gebühr verengt wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig. Zur Sicherung des Straßenbilds bleiben Nebenanlagen als Gebäude (einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen) jedoch in einem Bereich von 3,0 m entlang der Verkehrsflächen wie auch die Hauptgebäude ausgeschlossen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild sowie eine Einengung des Straßenraums verhindert werden.

Zulässig sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Einzelhäuser in offener Bauweise.

#### Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,2 gewährleistet, dass mind. 70% der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 LBauO M-V).

Zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestands werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Berücksichtigt werden die straßenbegleitenden Bäume entlang der Bahnhofstraße sowie der einzelne Nussbaum an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur offenen Landschaft. Die zu erhaltenden Bäume liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bau-fenster).

Ergänzend werden Pflanzgebote berücksichtigt. Je angefangene 150 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher standortgerechter Laubbaum als Hochstamm 16/18 (Stammumfang in cm in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Dabei wird bewusst auf Vorgaben zur Platzierung verzichtet, damit die zukünftigen Bauherren die Pflanzung in Übereinstimmung mit der jeweiligen Freiflächengestaltung vornehmen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bäume zukünftig von den Bewohnern nicht als störendes Element (Verschattung, Laubwurf, etc.) erfahren werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Um für die Bebauung, die aufgrund ihrer Randlage das Erscheinungsbild des Ortseingangs an der *Bahnhofstraße* sowie in der Fernsicht auf den Ort das Landschaftsbild prägen kann, ein gewisses Maß an gestalterischer Einheitlichkeit zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung erlassen. Zulässig sollen für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad sein. Im Zusammenspiel mit der eng begrenzten Firsthöhe wird die einheitliche Verpflichtung auf ein geneigtes Dach den Gebäuden unabhängig von der Geschossigkeit ein einheitliches Gepräge verleihen. Angesichts einer Mindestdachneigung von 17 Grad ist gewährleistet, dass alle Dächer konventionell mit Ziegel / Pfannen eingedeckt werden können.

Um das Prinzip des geneigten Daches zu sichern, werden ergänzend einfache Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben berücksichtigt.

Die Begrenzung der zulässigen Werbeanlagen entspricht dem Charakter des Wohngebiets.

## 2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung*</b>
Allg. Wohngebiet: (GRZ 0,3)	9.217 qm	2.765 qm	4.148 qm
Verkehrsfläche	435 qm		435 qm
	qm		
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>9.652 qm</b>		<b>4.583 qm</b>

\* gem. § 19 (4) BauNVO

Der Bestand der drei Wohngebäude sowie des Bürotrakts besteht aus rund 750 qm Grundfläche, zudem bestehen im Plangebiet rund 400 qm Nebengebäude sowie rund 700 qm versiegelte Freiflächen. Gut 450 qm Gewächshäuser wurden in den letzten Jahren bereits zurückgebaut.

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die gemeindliche Stichstraße *An der Gärtnerei* erschlossen. Die Straße wurde bis zum nördlichen Ende des Plangebiets in den letzten Jahren ordnungsgemäß ausgebaut. Maßnahmen an der Straße sind nicht erforderlich.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Bebauung ist über die in der Straße *An der Gärtnerei* verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen ortsüblich erschlossen. Für die neu überbaubaren Bereiche ist die Erschließung grundstücksweise durch Hausanschlussleitungen entsprechend zu erweitern.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anla-



gen sind in der Nachbarschaft vorhanden, die öffentlichen Netze werden mit der Erschließung des Plangebiets kleinräumlich ergänzt. Die Planung, Bauausführung und der Betrieb der Abwasseranlagen hat entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A-142, Ausgabe Januar 2016, "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu erfolgen.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlussatzung). Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist der Bau entsprechender Anlagen gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Unbelastetes Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld ortsüblich versickert.

Angesichts der Lage innerhalb TWSZ II sind bei der Niederschlagswasserentsorgung Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zur Grundwasserbildung zu berücksichtigen. Zur Befestigung der Wege und Flächen auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, ausgenommen für Straßen und Fahrzeugstellplätzen. Für letztgenannte sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit dichten Fugen zu benutzen (Abflussbeiwert 0,75-1,0). Das von gering belasteten Herkunftsflächen (Dachflächen, Terrassen, Gartenwege u.ä.) anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Im Vorfeld ist die Versickerungsfähigkeit anhand des Regelwerks Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Ausgabe 2005) zu untersuchen. Die Nachweisführung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht gegeben, so ist ein Alternativversickerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und von ihr bestätigen zu lassen.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist nicht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz möglich, da die örtlichen Brunnen nicht über die entsprechende Kapazität verfügen. Über das Trinkwassernetz kann nur eine Versorgung bis 24 m³/h erfolgen. Bisher erfolgt die Löschwasserversorgung der Wohngebäude im Plangebiet wie auch der angrenzenden Bebauung der Ortslage durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Derzeit wird ein Brandschutzbedarfsplan erarbeitet, der die zukünftige Löschwasserversorgung regeln wird. Vorgesehen ist nach bisherigem Arbeitsstand der schrittweise Aufbau einer stationären Löschwasserbevorratung.

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf neu aufzubauen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung 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. Die Abfallbehälter sind wie bisher *An der Gärtnerei* zur Abholung bereit zu stellen.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen: Mit der Arrondierung und Nachverdichtung auf bereits randlich bebauten, siedlungsnah vorgenutzten Grundstücken werden Flächen für den Wohnungsbau entwickelt. Die

Verdichtung auf bereits erschlossenen Flächen dient der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (mit wirtschaftlicher Nutzung öffentlicher Infrastruktur) und stellt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit auch die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (vgl. § 1a BauGB) sicher.

- Die Belange des Trinkwasserschutzes: Angesichts der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes, d.h. insb. Nutzungseinschränkungen betreffend den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind zu berücksichtigen. Eine aufgelockerte Wohnnutzung mit Ausschluss gewerblicher Nutzungen stellt bei Beachtung der Vorgaben keine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser dar; die Erteilung der Befreiung vom Bauverbot wurde unter Einhaltung gewisser Bedingungen (geringe Dichte, keine Erdaufschlüsse u.a.) in Aussicht gestellt.. Eine künftige flächenhafte Erweiterung des Geltungsbereichs könnte jedoch mit den Erfordernissen des Trinkwasserschutzes aus heutiger Sicht nicht mehr vereinbart werden.
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes: Im Plangebiet besteht ein zum Teil nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand, der bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen ist. Der Altbaumbestand wird erfasst und - soweit bei einer sinnvollen Nutzung möglich - berücksichtigt.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit ist das Plangebiet nur im straßennahen Bereich entlang An der Gärtnerei mit Hauptanlagen bebaubar. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt und profitieren von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Angesichts der Beschränkung auf Wohnnutzung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

### **3.2) Umweltrelevante Belange**

Das Plangebiet ist randlich bereits Bestandteil des Siedlungsbereichs und die Planung dient einer geordneten Einbeziehung angrenzender Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB. In diesem Fall entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichts; zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Im Folgenden soll überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

### **3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale im Bestand**

**Tabelle 1: Umweltzustand der Schutzgüter im Bestand.**

Schutzgut	Bestand
Boden	Das Vorhabengebiet ist von grundwasserbestimmten und / oder staunassen Lehmen bzw. Tieflehmen geprägt. Die oberen Bodenschichten sind durch die langjährige Nutzung der Gärtnerei anthropogen beeinflusst. Weite Teile des Plangebietes werden als unbebaute Grünfläche genutzt.
Fläche	Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Altfähr und unterliegt einer randlichen Wohnnutzung. Die Fläche ist durch Siedlungsnutzung, zahlreiche Nebenanlagen sowie eine frühere Bebauung als Gärtnerei vorgeprägt.
Wasser WRRL	Im Umfeld des Plangebietes oder im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer, was Gewässer einschließt, welche nach WRRL betriebspflichtig sind.

	<p>Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone der Stufe 2 (MV_WSG_1644_03). Der Grundwasserleiter wird als bedeckt eingestuft (Mächtigkeit bindiger Deckschichten &gt;10m), die Geschütztheit wird als <i>hoch</i> betrachtet. Die Grundwasserhöhengleichen liegen bei ca. 1,5 m. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet.</p>
Klima/Luft	<p>Das Plangebiet stellt durch den geringen Versiegelungs- und Bebauungsgrad keine Barriere für den Luftaustausch von Altfähr mit dem Umland dar. Gleichsam ist das Planungsgebiet nicht in besonderem Maße anfällig für übermäßige Wärmestauungen oder hohe Strahlungsemissionen. Es liegen keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für umweltschädliche Luftschadstoffe / Feinstaub in der Region um Altfähr vor.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Klimatische Belastungen sind angesichts der bestehenden Nutzungsart und –intensität sowie dem Umfeld des Plangebietes nicht absehbar, zudem sind die Flächen nicht in besonderem Maße anfällig für potenzielle Folgen des Klimawandels.</p>
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Der Geltungsbereich besteht sich überwiegend aus Lockerer Einzelhausbebauung samt Einfahrten und Nebenanlagen (OEL) und Privatgärten (PG). Diese unterteilen sich in Nutzgärten (PGN), Ziergärten (PGZ) und Gärten mit Altbaumbestand (PGB). Es befinden sich Teile der Straßen „Bahnhofsstraße“ und „An der Gärtnerei“ (OVL) innerhalb des Geltungsbereichs, darunter auch zwei PKW-Stellplätze (OVP).</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden:</p> <p><i>Vögel:</i> Grundsätzlich sind vor allem Generalisten und störungsunempfindlichere Arten zu erwarten. Eine Kartierung für diese Artengruppe liegt nicht vor. Auch gebäudebewohnende Vögel können in den Nebengebäuden derzeit nicht ausgeschlossen werden. Für Kronenbrüter sind im Baumbestand am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs potenzielle Habitate vorhanden.</p> <p>Im MTBQ des Geltungsbereichs wurde ein Rotmilanpaar kartiert. Die Siedlungsnähe des Plangebietes macht eine Brut dort jedoch unwahrscheinlich. Bei der Begehung am 29.03.2019 wurden keine Horste gefunden.</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Es besteht die Möglichkeit, dass vereinzelte Zwischenquartiere in den Gebäuden vorhanden sind. An Bäumen konnten keine für die Artengruppe nutzbaren Höhlen festgestellt werden. Maßnahmen an den Gebäuden sind aktuell nicht vorgesehen.</p> <p><i>Reptilien:</i> Innerhalb des MTBQ-Viertels sind Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Die vorhandene Habitatstruktur schließt ein lokales Vorkommen aus.</p> <p><i>Amphibien:</i> Amphibien können auf Grund fehlender Habitatstrukturen weitestgehend ausgeschlossen werden.</p>
Landschaft	<p>Landschaftszone: Ostseeküstenland; Großlandschaft: Nördliches Insel- und Boddenland; Landschaftseinheit: Westrügensch Boddenland mit Hiddensee und Ummanz; Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Altfähr und Samtens, Nr. II 6 – 32, Bewertung Stufe 2 „mittel bis hoch“. Der Landschaftsbildraum ist abwechslungsreich und spiegelt großflächig eine dörfliche bis kleinstädtische, von Landwirtschaft und Handwerksbetrieben geprägte Kulisse ab.</p> <p>Das Plangebiet stellt den östlichen Übergang von Altfähr in die offene Landschaft dar, daher ist die Wirkung auf das Landschaftsbild besonders empfindlich. Die Bauweise ist in diesem Bereich überwiegend einge-</p>



	schossig und hat einen dörflichen Charakter.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Große Teile des Geltungsbereichs bestehen aus Privatgärten, welche überwiegend der privaten Erholung/ Nutzung dienen. Von den Gärten geht jedoch, insbesondere durch die Anzahl der Großbäume auch ein Wert für die touristische Erholung aus, da sie das Landschaftsbild von Altefähr und damit den touristischen Wert für die Erholung untermauern. Für die Bevölkerung gehen keine besonderen Schädigungen (z.B. Hitze- stress für Risikobevölkerungsgruppen) vom Plangebiet und der aktuellen Bebauung aus. Es liegen keine Überschreitungen von Grenzwerten bei gesundheitsschädlichen Luftschadstoffen oder Feinstaub in der Gegend um Altefähr vor.
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter oder Bestandteile des historischen Erbes.



**Abbildung 4: Biotypenkartierung mit Baumstandorten**

- OEL Lockere Einzelhausbebauung (inkl. Nebenanlagen und Einfahrten)
- PG Privatgärten ohne genauere Bestimmung
- PGN Nutzgarten
- PGZ Ziergarten
- PGB Privatgarten mit Altbaumbestand
- OVL Straße
- OVP Parkplatz
- x Einzelbaum mit Nummer

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle: Baumkataster

Baum-Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Krone Ø.	Stamm-umf. in m	Bemerkungen	Schutz-status
1	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	10	2,1	außerhalb des Plangebiets	-
2	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	7	0,65	außerhalb des Plangebiets	-
3	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	7	0,78	außerhalb des Plangebiets	-
4	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	7	0,68	außerhalb des Plangebiets	-
5	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	6	0,86	außerhalb des Plangebiets	-
6	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	7	1,03		S
7	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	8	1,78	Zwiesel 90/88	S
8	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	10	0,94		S
9	Fagus spec.	Buche	9	0,94	Stammschaden im Wurzelbereich	S
10		Ziergehölz	6	0,63		
11	Ulmus glabra	Bergulme	7	1,03		S, §, E
12	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	4	0,65		S
13	Quercus robur	Steileiche	6	0,9		S, E
14	Quercus robur	Stieleiche	10	1,19		S, §, E
15	Quercus robur	Stieleiche	10	1,3		S, §, E
16	Quercus robur	Stieleiche	3	0,42		
17	Quercus robur	Stieleiche	5	0,55		S
18	Prunus spec	Kirsche	5	0,55		
19	Quercus rubra	Roteiche	5	0,55		S
20	Prunus spec.	Kirsche	5	0,55		
21	Quercus robur	Stieleiche	12	0,7		S, E
22	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	4	0,5		S
23	Quercus robur	Stieleiche	10	2,5		S, §, E
24	Quercus robur	Stieleiche	7	1,15		S, §, E
25	Quercus robur	Stieleiche	6	1		S, §, E
26	Quercus robur	Stieleiche	6	2,2		S, §, E
27	Quercus robur	Stieleiche	6	1		S, §, E
28	Prunus spec.	Kirsche	6	1		
29	Fagus sylvatica	Rotbuche	6	1		S, §
30	Prunus spec.	Kirsche	5	0,53		
31	Prunus spec.	Kirsche	5	0,54		
32	Prunus spec.	Kirsche	5	0,54		
33	Prunus spec.	Kirsche	7	0,76		
34	Prunus spec.	Kirsche	4	0,55		
35	Prunus spec.	Kirsche	4	0,5	mehrstämmig 30/10/10	
36	Prunus spec.	Kirsche	9	1,8	40/50/50/40	
37	Cornus mas	Kornelkirsche	5	0,78		
38	Cornus mas	Kornelkirsche	7	0,63		



39	Larix decidua	Lärche	4	0,5		
40	Larix decidua	Lärche	4	0,5		
41	Larix decidua	Lärche	4	0,5		
42	Malus sylvestris	Kultur-Apfel	4	0,5		
43	Larix decidua	Lärche	5	0,5	60/70/80	
44	Populus hybr.	Hybrid-Pappel	9	1,13		
45	Corylus avellana	Hasel	8	1,03		E
46	Quercus robur	Stieleiche	8	0,55	Zwiesel, außerhalb des Plan- gebiets	-

S = geschützt nach Baumschutzsatzung; § geschützt nach § 18/ 19 NatSchAG M-V

E = Erhaltungsgebot im Bebauungsplan

Nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Altefähr sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 50 Zentimeter beträgt und gleichzeitig wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimetern aufweist, geschützt. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 1,0 m über dem Boden zu messen. Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes bis zu 75 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum der mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes 75 cm – 150 cm, sind zwei Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Bei Bäumen mit einem Stammumfang des zu fällenden Baumes über 150 cm sind drei Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern 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 sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

### **3.4) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **3.4.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Nachverdichtung und Arrondierung der bestehenden Bebauung am östlichen Ortsrand von Altefähr. Dabei orientiert sich die Planung am lockeren Gebäudebestand, um eine einheitliche optische Wirkung zu erzeugen und den Übergang in die offene Landschaft weicher zu gestalten.

Der Bebauungsplan lässt eine zweigeschossig Einzelhausbebauung mit einer GRZ 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m über der Erschließungsfläche zu. Damit entspricht die Pla-

nung weitestgehend der offenen Bebauung des Bestandes. Eine Barrierewirkung, sowohl landschaftlich als auch klimatisch, ist nicht zu erwarten.

Für die vorhabenbedingt nicht zu erhaltenden Einzelbäume sind parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechende Fällgenehmigungen zu beantragen. Der Kompensationsumfang wird durch die genehmigende Behörde festgesetzt.

### 3.4.2) Auswirkungen auf die Schutzgüter

**Tabelle: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter**

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die notwendigen Bautätigkeiten kommt es zu Veränderungen der oberen Bodenschichten und zur Neuversiegelung von bis zu 4.583 m <sup>2</sup> Boden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.
Fläche	Mit dem Vorhaben werden baulich bereits vorbelastete Flächen im Innenbereich nachverdichtet, wodurch ein ressourcen- und flächenschonender Umgang gewahrt wird.
Wasser WRRL	Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Oberflächengewässer oder deren Ufersäume negativ beeinträchtigt. WRRL-berichtspflichtige Gewässerkörper sind vom Vorhaben nicht betroffen. Bei Einhaltung gebotener Vermeidungs- und Sorgfaltsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu rechnen (vgl. Geologische/ hydrogeologische Standortbewertung, H.S.W. Ingenieurbüro Rostock vom 09.03.2020 als hydrogeologische Gefährdungseinschätzung).
Klima/Luft	Das Vorhaben ist aufgrund der angestrebten Bebauungsstruktur nicht dazu geeignet, erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalen Luft- und Klimaverhältnisse hervorzurufen. Der lokale Anteil an Siedlungsgrün bleibt weiterhin hoch. Die Baufenster wurden so gelegt, dass ein Kaltluftaustausch zwischen Siedlungs- und Offenlandbereich weiterhin möglich ist.
Folgen des Klimawandels	Vom Vorhaben ausgehend sind keine Verstärkungen der Wirkungen des Klimawandels zu erwarten, zudem besteht keine besondere Anfälligkeit für Folgen des Klimawandels nach Durchführung des Vorhabens.
Wärme/ Strahlung	Durch das Vorhaben ist mit keinen erheblichen negativen Veränderungen des Wärme- und Strahlungsregimes im Bereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung zu rechnen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	In einem 200 m-Radius um den Geltungsbereich gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope. Der wertvolle Altbaumbestand im Süden des Geltungsbereichs bleibt erhalten, sodass dessen Habitatfunktion nicht beeinträchtigt wird. Die Großbäume an der westlichen Plangebietsgrenze können im Zuge von Baumaßnahmen, welche durch das Vorhaben vorbereitet werden, entfernt werden. Diese Bäume bieten Lebensraumpotenzial für Kronenbrüter, Habitate für Höhlenbrüter können ausgeschlossen werden. Die Nebengebäude sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Bruthabitate für Gebäudebrüter. Bevor diese Anlagen entfernt werden können, müssen sie auf Besatz überprüft werden um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden (siehe dazu Anlage 1). Grundsätzlich ist nicht zu erkennen, dass bei entsprechenden Vorsichts- und Vermeidungsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung, Arbeitsbeginn außerhalb der Nutzungszeit) sowie evtl. unter Berücksichtigung von Ersatzmaßnahmen (Anbringen von Kunstnestern, Zulassen einer Wiederbesiedelung) eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindert würde. Auswirkungen auf andere Artengruppen können ausgeschlossen werden.

	Allgemein in Siedlungsgebieten vorkommende Vögel werden nach Umsetzung des Bauvorhabens wieder die Möglichkeit haben, sich anzusiedeln. Während der Bauphasen sind Ausweichhabitate vorhanden. Durch das Vorhaben werden keine Biotopverbundflächen zerschnitten, langfristige schädigende Auswirkungen auf Biotopverbunde oder die biologische Vielfalt insgesamt sind nicht erkennbar.
Landschaft	Die Planung hat voraussichtlich keinen Einfluss auf das Landschaftsbild, da das Maß der umgebenden Bebauung in den städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigt wird. Der Gehölzbestand entlang der Straße bleibt erhalten. Es werden keine bedeutenden Sichten unterbrochen.
Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Durch das Vorhaben entfallen Grünflächen, welche teilweise der Erholung dienen. Nach Fertigstellung der Wohnhäuser wird das Umfeld gärtnerisch angelegt. So stehen Flächen, wenn auch in reduziertem Umfang, wieder zur Verfügung. Langfristige gesundheitliche Schädigungen für die Bevölkerung, die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen könnten, sind nicht absehbar.
Störfall	Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen störfallanfälligen Betrieb oder eine sonstige störfallanfällige Einrichtung. Zudem wirkt sich das Vorhaben auf keine bestehenden Störfallbetriebe oder gleichartige Anlagen aus.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Es sind keine Denkmale oder wertgebende Kultur- oder Sachgüter bzw. Bestandteile des historischen Erbes durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen.

### **3.5) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich am Bestand des allgemeinen Umweltzustands nichts ändern, es würden sich keine Veränderungen für die Schutzgüter im Allgemeinen und für Flora, Fauna und den Menschen im Besonderen ergeben.

Es würden keine Bauplätze zur Wohnnutzung geschaffen. Die Freiflächen würden weiterhin siedlungsnah genutzt werden.

### **3.6) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a oder 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. nach § 20 NatSchAG sind im Wirkbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Entlang der Bahnhofstraße gibt es eine Erhaltungsfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB, welche den dortigen Baumbestand schützt. Fragestellungen zum Baumschutz werden entsprechend nach § 18/ 19 NatSchAG M-V sowie nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Altefähr behandelt.

Nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Altefähr sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 50 Zentimeter beträgt und gleichzeitig wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimetern aufweist, geschützt. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 1,0 m über dem Boden zu messen. Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes 50 - 75 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes 75 cm – 150 cm, sind zwei Bäume mit einem Mindeststammumfang von je 16-18 cm zu pflanzen.



- Bei Bäumen mit einem Stammumfang des zu fällenden Baumes über 150 cm sind drei Bäume mit einem Mindeststammumfang von je 16-18 cm zu pflanzen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, 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 sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütke/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge einer weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

Verluste geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren, der Kompensationsumfang ist in der Fällgenehmigung festzusetzen. § 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. Ersatzpflanzungen für Einzelbaumverluste sollten bevorzugt auf den privaten Baugrundstücken erfolgen.

### **3.7) Hinweise für die Umsetzung**

#### **3.71) Maßnahmen zum Grundwasserschutz gem. LWaG M-V**

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist darüber die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umwelt des Landkreises VR unverzüglich zu informieren und nach einer behördlichen Abstimmung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dazu sind Bodenuntersuchungen, Aushubarbeiten, Bodendecklaration von Aushubböden und die Entsorgung kontaminierter Böden durch Baugrund- bzw. Boden- /Altlastensachverständigen fachkompetent vorzunehmen und zu begleiten (abfallsachverständige Fachbauleitung). Die wieder einzusetzenden Böden müssen unbelastet und schadstofffrei sein (mit einem Zuordnungswert Z 0). Eine konkrete Bodenanalyse ist der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (siehe Pkt. 1) vorzulegen.

Während der Bauphase sind zum Schutz des Trinkwassers folgende Maßnahmen zwingend einzuhalten:

- Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind täglich nach Leckagen zu kontrollieren.
- Baufahrzeuge sind ausschließlich auf befestigten Flächen abzustellen.
- Auf der Baustelle sind Ölbindemittel bereitzuhalten.
- Auf der Baustelle ist weder Betankung noch Lagerung von Öl und Treibstoffen (auch nicht in kleinen Mengen, z.B. in Kanistern) gestattet.

### 3.7.2) Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

#### **Vermeidungsmaßnahme V 1**

##### Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen / Brutvögeln

Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Kopfweide im Vorfeld der Entnahme auf Besatz kontrolliert, eventuell vorhandene Tiere birgt und vorhandenen Kästen abnimmt und an Gehölze außerhalb des Eingriffsbereichs montiert.

#### **Vermeidungsmaßnahme V 2**

##### Maßnahme zur Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population der Fledermäuse:

Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans

- Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen.
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index.

#### **Vermeidungsmaßnahme V 3**

##### Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln:

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. Oktober und 01. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung bis zum 15. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person (ÖBB) eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Bei Funden von brütenden Tieren ist zunächst die UNB Vorpommern-Rügen einzubinden und das weitere Vorgehen abzustimmen. Weiterhin müssen die Bauarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme V 4**

##### Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Kleintieren

Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit steilen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperrungen (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen.

**CEF - Maßnahme E 1****Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse**

Bei einer Betroffenheit der Kopfweide ist ein Ersatzquartier für Fledermäuse nach den folgenden Kriterien zu schaffen:

- Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (nistkasten-hasselfeldt.de) o.Ä.
- Anbringung in umliegenden Gehölzen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- südliche bis südwestliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)

Maßnahme muss vor Fällung der Kopfweide erfolgen. der UNB zum Umgang mit den Habitaten zu führen (erforderliche CEF-Maßnahmen).

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit nicht durchzuführen bzw. vorgesehen.

**3.8) Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr ist auf Grundlage der vorausgegangenen Betrachtung umweltrelevanter Auswirkungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser (hier: Grundwasser) erfolgte eine Geologische/ hydrogeologische Standortbewertung des H.S.W. Ingenieurbüro Rostock vom 09.03.2020, die von der Unteren Wasserbehörde bestätigt wurde, so dass eine Befreiung nach § 52 (2) Satz 2 WHG bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen für die Umsetzung in Aussicht gestellt wurde.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können 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
Boden/ Fläche/ WRRL/ Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Wasser	gegeben, Umweltverträglichkeit kann bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen / Auflagen hergestellt werden
Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt	nicht gegeben
Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft/ Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter/ historisches Erbe	nicht gegeben

Seebad Altefähr, März 2022



Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Vorhaben B-Plan Nr.14 "An der Gärtnerei" der Gemeinde Seebad Altfähr; Biologische Studien. Thomas Frase, 2022

Anlage 2: Geologische / Hydrogeologische Standortbewertung. Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ am Standort in 18573 Altfähr Landkreis Vorpommern-Rügen Mecklenburg-Vorpommern; HWI Ingenieurbüro. Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 2020