Gemeinde Ostseebad Baabe

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zur 3. Änderung des Bebauungsplans 3 „Waldstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren

INHALT Seite

1.	**EINLEITUNG**	**1**
1.1	Anlass und Ziele der 3. Änderung	2
1.2	Geltungsbereich der 3. Änderung	2
1.3	Örtliche Planungsvorgaben	3
1.4	Planungsalternativen	4
1.5	Verfahren und Verfahrensablauf	4
2.	**AUSGANGSSITUATION**	**8**
2.1	Bestand und Nutzung	8
2.2	Verkehrserschließung	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Topografie	10
2.5	Umweltsituation	10
3.	**INHALTE DER 3. ÄNDERUNG**	**11**
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.2	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	14
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.4	Örtliche Bauvorschriften	14
3.5	Natur und Umwelt	15
4.	**HINWEISE**	**20**

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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziele der 3. Änderung

Der seit 15.12.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan 3 „Waldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften soll geändert werden, um die Errichtung des neuen Amtsgebäudes „Amt Mönchgut-Granitz", samt erforderlicher Nebenanlagen und -gebäuden, zu ermöglichen. Eine bedarfsorientierte Erweiterung ist am bisherigen Standort der Verwaltung nicht möglich.

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Geltungsbereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies soll in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" geändert werden. Die Änderung erfolgt im Sinne der Nachnutzung/Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst zwei bebaute Grundstücke im südwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans (Gemarkung Baabe, Flur 2, Flurstücke 30/1 und 31/1) mit einer Gesamtgröße von 2.407 m².

Abb. 1: Gegenüberstellung Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und 3. Änderung

Es erfolgt eine vollständige Überlagerung des bisherigen Rechts im Geltungsbereich der 3. Änderung.

1.3 Örtliche Planungsvorgaben

Die Gemeinde Baabe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche darstellt.

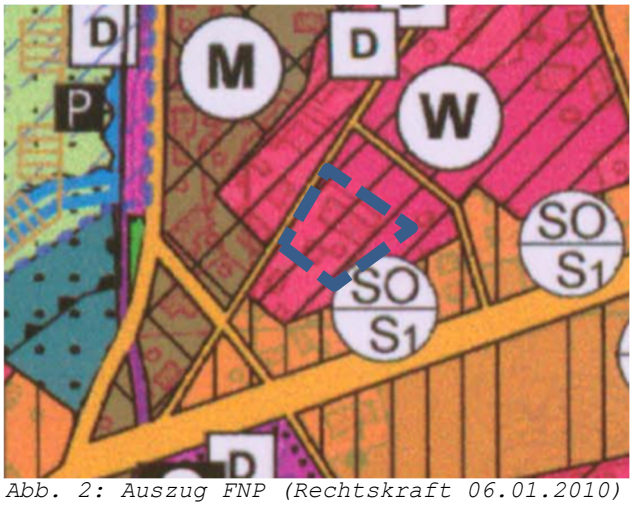

Abb. 2: Auszug FNP (Rechtskraft 06.01.2010)

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen können daraus nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung folgende Baugebiete entwickelt werden: Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete.
Bei der zur Festsetzung beabsichtigen Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um eine selbständige Festsetzung, die begrifflich nicht zu den Baugebieten gehört. Folglich kann die 3. Änderung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Bereits in der aktuell rechtskräftigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wären Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig gewesen.

1.4 Planungsalternativen

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Baabe ist städtebauliche Nachverdichtung und die Ermöglichung der Nachnutzung bebauter Flächen im Innenbereich für die öffentliche Verwaltung in zentraler Lage.
Auf eine tiefergehende Alternativenbetrachtung wird verzichtet, weil:

- die aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung zeitnah aufgegeben wird (siehe Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“) und die Fläche damit brachliegen würde,
- die Lage zentral ist,
- die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen,
- die Grundstücke eine optimale Größe für die geplante öffentliche Verwaltung haben und
- dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird.

1.5 Verfahren und Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Waldstraße“ erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 m² zulässige Grundstücksfläche festgesetzt werden,
- 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.

Maßnahme der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachnutzung/Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche (hier: Freiwillige Feuerwehr, Nebengebäude, Garagenkomplex sowie Verkehrsflächen) innerhalb der Ortslage Baabe, um diese dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" nachnutzen zu können.

Zulässige Grundfläche

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung) umfasst eine Fläche von 2.407 m². Eine Fläche für Gemeinbedarf ist kein Baugebiet, Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sind damit nicht notwendig und sollen auch nicht getroffen werden. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße ist aber die Größe von 20.000 m² zulässige Grundstücksfläche klar unterschritten.

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

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um das zweistufige Normalverfahren zu umgehen. Der Ursprungsbebauungsplan ist am 15.12.1997 in Kraft getreten. Seither wurden in unterschiedlichen Teilbereichen zwei Änderungen vorgenommen. Die 2. Änderung ist am 05.02.2016 in Kraft getreten. Eine Kumulation sei nur dann zu erwägen, wenn eine Planung künstlich aufgespalten wird, obwohl ein einheitliches Vorhaben verfolgt werde. Das war im Rahmen der bisherigen zwei Änderungen nicht der Fall. Die zwei Änderungen stehen somit in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. 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-Gebieten) vorliegen. Dies kann bei der 3. Änderung ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

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

Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei der geplanten Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüferfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Fazit

Di 3. Änderung 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne und auch deren Änderung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot wird nur bedingt entsprochen (siehe hierzu die Ausführungen im Punkt 1.3 der Begründung). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Am __.__._____ hat der Gemeinderat Baabe den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung 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 deren Ergebnisse

Wird nach Durchführung ergänzt.

Abwägungsprozess

Wird nach Durchführung ergänzt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am ___.___._____ gefasst und anschließend ortsüblich bekanntgemacht.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Bestand und Nutzung

Bereits vor Aufstellung und Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans war der Geltungsbereich der aktuellen 3. Änderung mit Gebäuden der Feuerwehr Baabe und einem Garagenkomplex bebaut. Diese Nutzung dauert aktuell noch an, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans kamen noch nicht zum Tragen. Die aktuelle Nutzung wird aber zeitnah aufgegeben, da die bedarfsgerechte Erweiterung der Feuerwehr an diesem Standort nicht möglich ist. Für die Feuerwehr wurde bereits ein Ersatzstandort gefunden. Aktuell stellt hierzu die Gemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan auf.
Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Geltungsbereich der 3. Änderung umfangreich bebaut und versiegelt.

Abb. 3: Blick von der Waldstraße in den Geltungsbereich (eigene Aufnahme)

Abb. 4: Bestandsgebäude (eigene Aufnahme)

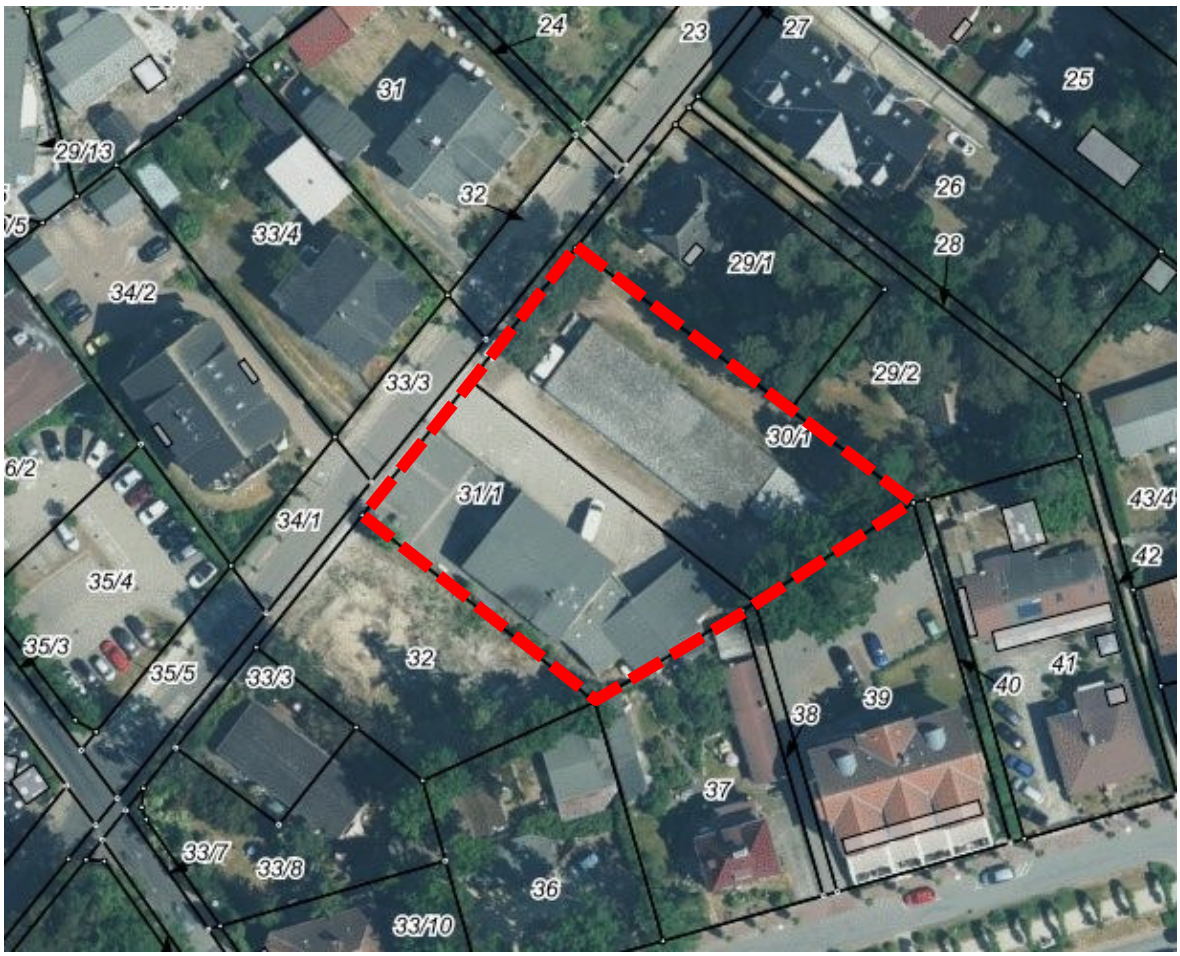

Abb. 5: Orthophoto [Quelle: Geoportal M-V]

Umgeben ist der Geltungsbereich der 3 Änderung von Wohngebäuden, einem Hotel und einem Restaurant.

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist verkehrstechnisch erschlossen. Er liegt unmittelbar an der Waldstraße an. Über diese ist der Geltungsbereich an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße B 196) angebunden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich 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 Baabe sowie die der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Angaben zur Erschließung beziehen sich auf den derzeitigen Kenntnisstand. Sofern sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Hinweise und Erkenntnisse ergeben, werden diese ergänzt.

2.4 Topografie

Die Topographie und der Boden im Geltungsbereich sind durch die aktuelle Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost leicht an (rund 90 cm).

2.5 Umweltsituation

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

Das Plangebiet liegt vollflächig in der Entwicklungszone (Schutzzone III) des Biosphärenreservats „Südostrügen". Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Verwaltung 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.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitlich aufgehoben.
Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu befürchten, da Schmutzwässer 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. INHALTE DER 3. ÄNDERUNG

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll von einem allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" geändert werden.
Der Änderungsbereich soll künftig durch das Amtsgebäude "Amt Mönchgut-Granitz" sowie von den damit in Verbindung stehenden und notwendigen Nebenanlagen und Nebengebäuden, genutzt werden.
Die Größe des Änderungsbereichs ermöglicht einen kompakten Baukörper, der ausreichend Büro-, Besprechungs- und Lagermöglichkeiten bietet.
Ferner sollen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sämtliche Garagen, Stellplätze für Pkw und untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein.

Eine Festsetzung von Baulinien/Baugrenzen soll nicht erfolgen, da die Gemeinbedarfsfläche nicht überdimensional groß ist und eine Verortung der Baukörper und Nebenanlagen daher nicht für notwendig erachtet wird.
Es wird lediglich die maximale Höhe der baulichen Anlage mit 16 m ü. NHN festgesetzt. Da es sich bei der öffentlichen Verwaltung um ein Gebäude mit Alleinstellungsmerkmal handelt, ist es städtebaulich vertretbar, dass der Hauptbaukörper die Umgebungsbebauung geringfügig überragt. Eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlage ist für technische Anlagen, die dem Nutzungszweck und der Versorgung der baulichen Anlage dienen, zulässig und wird auf maximal 10 % beschränkt.

Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert.

In den folgenden Abbildungen wird die erste Entwurfsidee zur beabsichtigten Bebauung und Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf dargestellt:

Abb. 6: Lageplan zur Flächennutzung

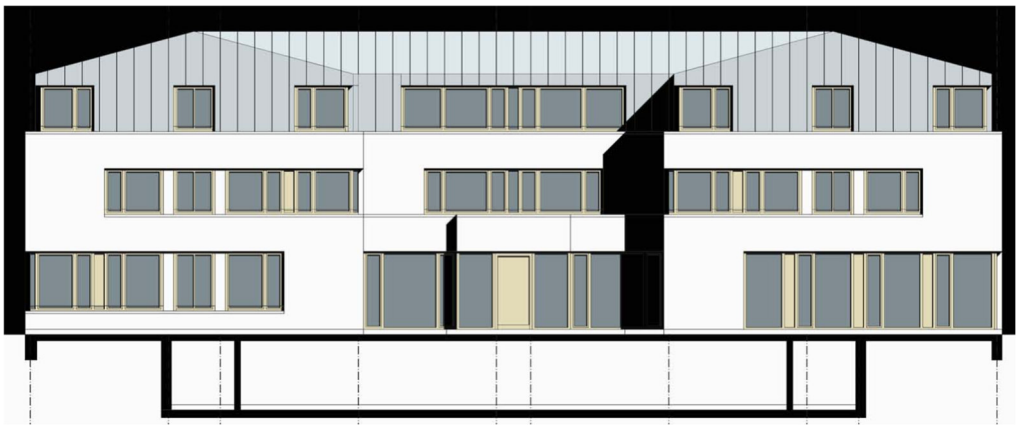

Abb. 7: Verwaltungsgebäude Ansicht Nord-West

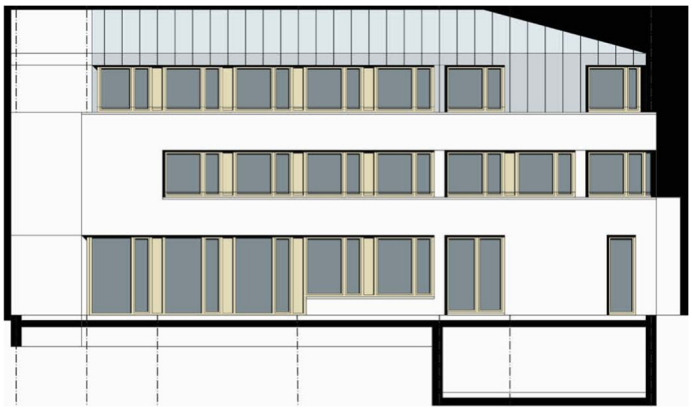

Abb. 8: Verwaltungsgebäude Ansicht Süd-West

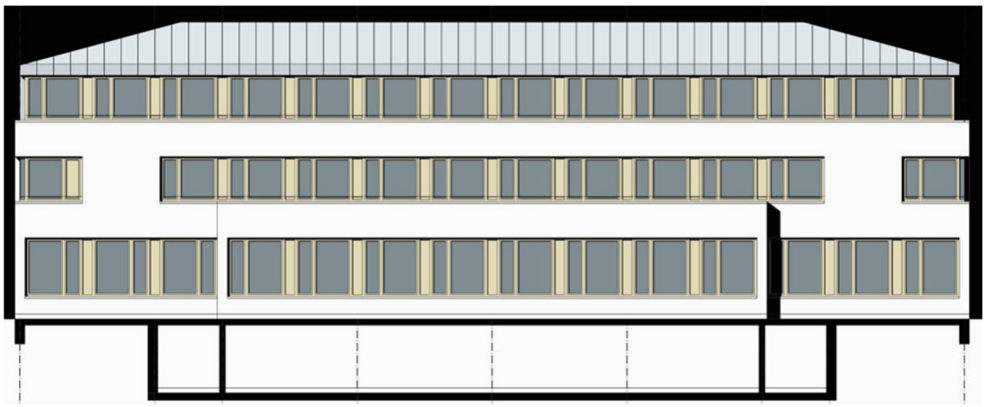

Abb. 9: Verwaltungsgebäude Ansicht Nord-Ost

Abb. 10: Verwaltungsgebäude Ansicht Süd-Ost

3.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Die Lärmpegelbereiche sowie die Festsetzung zu Schalldämmmaßen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
Grundlage für den Verlauf und die Ausmaße der Lärmpegelbereiche bildet das schalltechnische Gutachten, dass 1996 zum Ursprungsbebauungsplan erstellt wurde.
Der lärmtechnische Nachweis ist als Einzelnachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine Ein- und Durchgrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu erreichen, wurden einzelne grünordnerische Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Standorte hierfür werden nicht explizit festgesetzt. Sie sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf frei arrangierbar. Gesetzliche Regelungen im Sinne des Nachbarschaftsrechts sind einzuhalten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Grundlage für die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften waren die Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung dienen grundsätzlich der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die architektonische Freiheit – gerade für einen derartigen Sonderbau mit Alleinstellungsmerkmal - soll jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden. Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans wurden in Bezug auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung geprüft und auf folgende Gestaltungselemente beschränkt:

- Dachform und
- Befestigung von Flächen.

Durch diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben sollen die für die Bäder typischen flachen Satteldächer erzielt und die Versiegelung der Flächen minimiert werden.

3.5 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 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 Änderung 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 der 3. Änderung aufgrund der vorzunehmenden Versiegelung durch die öffentliche Verwaltung und Nebenanlagen sowie deren Zuwegung und Stellplätze. 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 große Versiegelung/Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung vorhanden (siehe hierzu die Abb. 3 – 5). Der Versiegelungsgrad wird ähnlich dem aktuellen Bestand sein. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet.

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

erwarten.
Sämtliche Schmutzwässer werden über die öffentliche Kanalisation abgeleitet und es wird ausschließlich unbelastetes Regenwasser über die unversiegelten Flächen versickern können.
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 Entwicklungszone (Schutzzone III) des Biosphärenreservats (BRN-1) "Südostrügen" in Verbindung mit dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.
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 Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem Landschaftsbild. Wichtige Blickbeziehungen sollen gewahrt, nicht verbaut oder durch auffällige, untypische Formen und Materialien beeinträchtigt werden. Durch die innerörtliche Lage und die Übernahme der bisherigen örtlichen Bauvorschriften sind

negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Schutzwürdige oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die aktuelle Nutzung des Änderungsbereichs sowie benachbarte Nutzungen, sind für das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten als Vorbelastung zu werten.
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 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen 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 (Feuerwehrgebäude, Garagenkomplex, Stellplätze, großzügig befestigte Zufahrtsbereiche, vegetationsarme Flächen, Rasenflächen, vereinzelte Bäume an den äußeren Grundstücksgrenzen) könnte geschützten Pflanzen- und Tierarten u.U. geeignete Habitate bieten. Aber aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung sowie der aktuellen Nutzung des Geltungsbereichs als öffentliche Einrichtung, 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 der Hausgärten beschränkt. Eine Artenkartierung erfolgte nicht.
Da die bebauten und versiegelten Flächen im Änderungsbereich bereits jetzt relativ hoch sind, was auch etwa der späteren Nutzung entsprechen wird, sind weder Revierverluste noch erhebliche Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten 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 Zeiten 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 dieser Maßnahmen ist eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Das Schutzgut Klima / Luft ist hier von untergeordneter Bedeutung, da durch Vornutzung sowie Größe und Art der geplanten Bebauung, 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.

Kultur- und Sachgüter sind weder im Geltungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, vorhanden.
Der Umgebungsbereich ist durch Hotel, Restaurant und Wohngebäude geprägt. Durch die neu entstehende öffentliche Verwaltung sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die öffentliche Verwaltung nicht zu erwarten. Bis auf baubedingte Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, gehen keinerlei dauerhafte oder anhaltende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von der Gemeinbedarfsfläche aus.
Dauerhafte Luft- und Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten und gehen von diesem auch nicht aus.

In Sinne einer angemessenen Grünordnung und um eine Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche zu erreichen, wurden grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie dienen der angemessenen Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Die gemäß Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände sind dabei zu berücksichtigen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspender) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten) sowie dem Schutz vor Wind und Staub.
Ferner soll der Versiegelungsgrad minimiert und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen gefördert werden.

4. HINWEISE

Bodendenkmale: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M- V (GVBI. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Hinweis dient der Dokumentation und Sicherung von relevanten archäologischen Bodenfunden.

Artenschutz: Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Die Abrissarbeiten der Gebäude haben außerhalb der Brutzeiten, frühestens ab Mitte Oktober, zu erfolgen.
Der Hinweis dient dem Artenschutz und der Einhaltung des Tötungsverbotes sowie des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten.

Ordnungswidrigkeiten: Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 4.) der textlichen Festsetzungen 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.
Der Hinweis fordert die Einhaltung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften und die Bekanntgabe der möglichen Bußgeldhöhe bei Nichteinhaltung.

Datum: Januar 2025

Erarbeitung der Satzung und Textteile

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