



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Gemeinde Samtens / Rügen

Satzungsexemplar



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohnpark Gingster Chaussee", Gemeinde Samtens



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1) Plangebiet	3
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Grundlagen der Planung	3
1.2.1) Planungsziele	3
1.3) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme	5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
2.1) Städtebaulicher Entwurf	6
2.2) Begründung der einzelnen Änderungen	7
Änderungen der textlichen Festsetzungen	7
Immissionsschutz	8
Maßnahmen zur Grünordnung	10
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung	11
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange	12
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	13
3.3) Wald	15



1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnpark Gingster Chaussee“ umfasst die bislang nicht erschlossene Teilfläche des Geltungsbereichs des Ursprungsplans, bestehend auf den Flurstücken 5/61 (teilw.), 5/141 (teilw.), 5/140 (teilw.), 5/100 (teilw.), 5/101, 5/102, 5/103, 5/104, 5/93 (teilw.), 5/94 (teilw.), 5/83 (teilw.), 5/84 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Plüggentin mit insgesamt knapp 2,5 ha bzw. rund ein Drittel des Gesamtgeltungsbereichs des Ursprungsplans.

Das Plangebiet der Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen und Süden durch bestehende Wohnbebauung bzw. nach den Vorgaben des Ursprungsplans kurzfristig bebaubare Baugrundstücke,
- im Südosten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Einzelhandel Gingster Straße“ bzw. den bestehenden NORMA-Markt,
- im Osten durch die Gingster Straße sowie jenseits der Straße eine Kleingartenanlage.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein digitaler Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) von Juni 2016.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Kurzfristige Erschließung verfügbarer Baulandpotenziale für Wohnungsbau, einschließlich der geordneten Umwandlung der inzwischen durch Sukzession entstandenen Waldflächen,
- Anpassung des städtebaulichen Konzepts an gegenwärtige Standards im Wohnungsbau,
- Ergänzung immissionsschutzrechtlicher Festlegungen zum aktiven Schallschutz.

Das Plangebiet liegt eingebunden in den Siedlungsbereich des Ortes Samtens und stellt die letzte größere Wohnungsbaureserve im Gemeindegebiet dar. Die Fläche liegt günstig zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Der Einzelhandelsmarkt in der Gingster Straße ist fußläufig erreichbar.

Derzeit besteht große Nachfrage nach Wohnungsbau in der Gemeinde Samtens. Nachdem die Einwohnerentwicklung nach der Wende von einem starken Rückgang gekennzeichnet war (von 2.357 EW 1994 auf 1.959 EW 2010), sind in den letzten Jahren wieder steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen (auf 2.011 Anfang 2016). Die Unterstützung dieses Trends ist zur Sicherung der Zentralörtlichkeit der Gemeinde für die Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung. Daher sollen verfügbare Baulandpotenziale erschlossen werden. Hierzu ist die zeitbedingt veraltete Konzeption des Ursprungsplans anzupassen.

Im Zuge der Änderung sollen vor allem erkennbare Defizite der Ursprungsplanung hinsichtlich schalltechnischer Anforderungen (Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm) behoben sowie die Vollzugsfähigkeit der Planung gesichert werden (Nachweise zum Artenschutz, Vorbereitung der Umwandlung inzwischen entstandener Waldflächen).

Angesichts der vergleichsweise geringen Änderungen wird die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht in Frage gestellt. Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich beibehalten, die Erschließungsstruktur wird in den Grundzügen beibehalten (durchgehende Erschließungsstraße) und nur



gering angepasst. Mit der Planung werden keine gemäß Anlage zum UVPG bzw. zum LUVPG M-V UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung nicht betroffen.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Samtens ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) Grundzentrum. Das Gemeindegebiet ist darüber hinaus als Tourismusentwicklungsraum und überlagernd auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach RREP 3.2.1(1) sollen Zentrale Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die Zentralen Orte sind nach RREP 4.1(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Allgemein soll nach RREP 4.1(2) die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

Die Entwicklung einer bereits überplanten Fläche, die dreiseitig in den Siedlungsbereich eingebunden ist, entspricht dem Ziel nach RREP 4.1(4), dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat, und trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (RREP 4.1(7), 5.1.2 (2)). 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Ende Mai 2016 wirksam gewordene neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) bekräftigt gemäß 4.1(5, 6) den Vorrang der Innenentwicklung. Nach LEP 4.1(5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen, wobei zu den Innenentwicklungspotenzialen neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz ausdrücklich auch Baulandreserven beinhalten.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Dabei handelt es sich um die einzige größere zusammenhängende Entwicklungsfläche für Wohnungsbau im Gemeindegebiet.

Der Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als allgemeines Wohngebiet den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

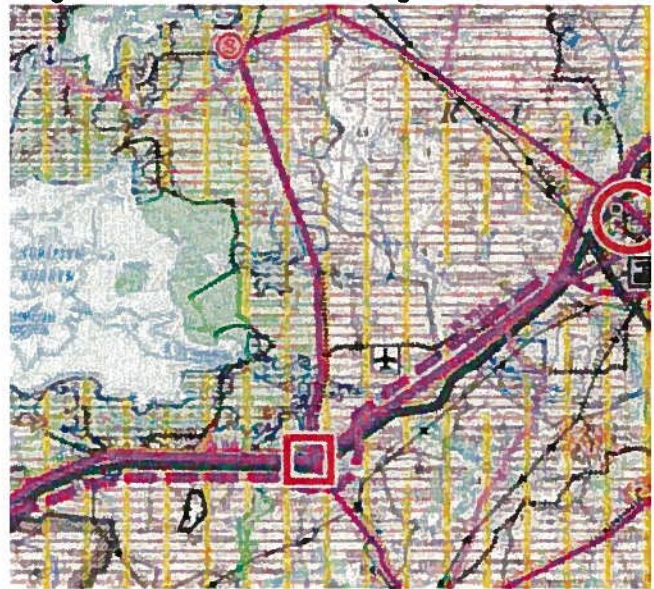


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

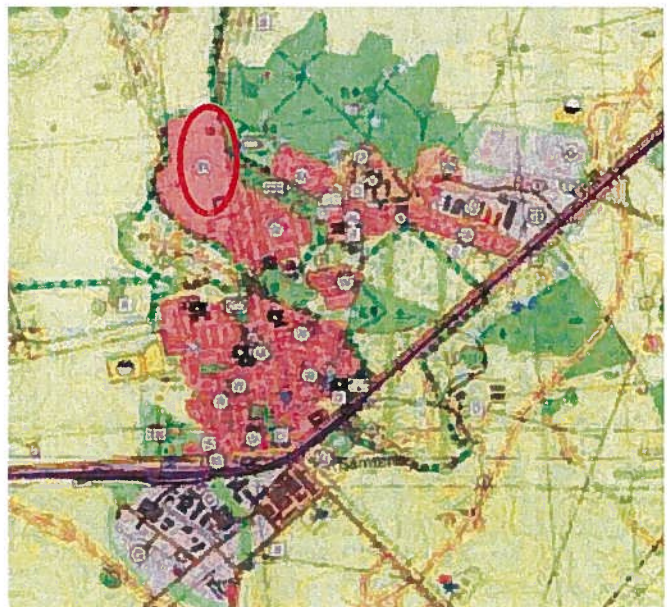


Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der bestandskräftige Bebauungsplan (Abbildung 4) setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest, das durch eine Ringstraße sowie davon abzweigende Stichwege erschlossen wird. Zulässig sind abweichend von § 4 BauNVO nur Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störendes Gewerbe.

Während im südlichen Teilbereich sowie parallel zur Landesstraße zweigeschossiger Geschosswohnungsbau mit GRZ von 0,4 zugelassen wurde, ist am nördlichen Rand im Übergang zur offenen Landschaft eine eingeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit reduzierter GRZ von 0,35 festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung gilt eine Traufhöhe von 7,5 m bei einer Firsthöhe von 13,0 m, für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von 3,5 m bei einer Firsthöhe von 9,5 m.

Der Änderungsbereich wurde seinerzeit nur teilweise erschlossen und parzelliert und liegt seitdem brach. Aufgrund unterlassener Pflege konnte sich vor allem im Nordosten des Gebiets ein flächiger Gehölzbestand entwickeln, der als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Zur Umsetzung des Bebauungsplans muss der Wald umgewandelt werden.

Westlich und südlich des Änderungsgebietes grenzt bestehende Wohnbebauung an, die seit den 90er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans entstanden ist.

Östlich wird das Plangebiet durch die *Gingster Straße* begrenzt, die als Landesstraße L 30 klassifiziert und dementsprechend stark frequentiert ist. Der Streifen unmittelbar entlang der Landesstraße wurde als Grünfläche festgesetzt und sollte laut Beschriftung der Errichtung eines bepflanzten Walls als Lärm- und Sichtschutz dienen. Die Ortsdurchfahrt beginnt auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des bestehenden NORMA-Marktes (Flst. 5/27). Gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 ist von einer durchschnittlichen Belastung (DTV) von 4.628 Kfz/24h auszugehen. Entlang der *Gingster Straße* besteht auf der östlichen Straßenseite ein Fuß- und Radweg. Jenseits der *Gingster Straße* schließt ein Sportplatz, eine Kleingartenanlage sowie südlich davon ein durch vielgeschossigen Wohnungsbau geprägtes



Abbildung 3: Luftbild

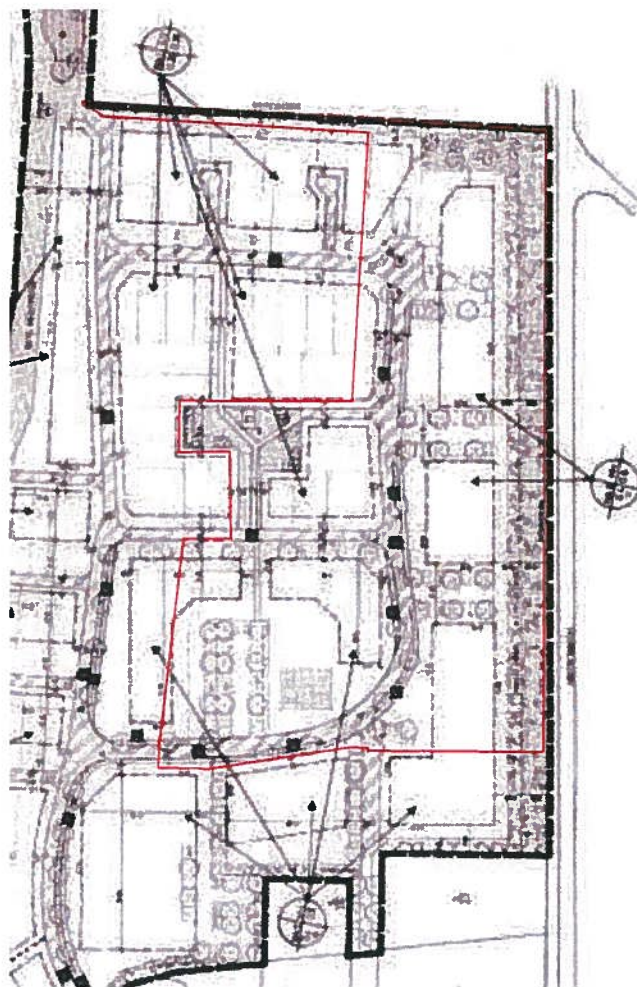


Abbildung 4: Planzeichnung Ursprungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, Ausschnitt ohne Maßstab



Wohngebiet an.

Zum Schutz vor Immissionen des Straßenverkehrs sieht der Bebauungsplan als Schallschutzmaßnahme straßenbegleitend auf einer Breite von 10 m einen bepflanzten Wall vor.

1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich im Plangebiet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Nördlich des Plangebiets schließt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* an, das überlagernd großteils auch als Landschaftsschutzgebiet L 143 *West-Rügen* ausgewiesen ist.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.



Abbildung 5: EU-Vogelschutzgebiet (braun), LSG (grün)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Mit der Planung soll der Bebauungsplan heutigen Ansprüchen und Standards im Wohnungsbau angepasst werden.

Grundsätzlich wird an den Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie am städtebaulichen Entwurf hinsichtlich der Erschließungsstruktur festgehalten.

Entsprechend des Ursprungsplans soll das Wohngebiet durch eine durchgehende Erschließungsstraße strukturiert werden, die zusammen mit dem realisierten *Wiesenring* eine Schleife bildet, von der aus die inneren Flächen sowie die Bereiche am nördlichen Rand durch geringer dimensionierte Stichwege erschlossen werden. Gegenüber der Ursprungsfassung wird die Erschließungsstraße rund 20 m nach Osten verschoben, so dass die zentralen Baufelder größer werden. In Beibehaltung der ursprünglichen Konzeption ist östlich der Erschließungsstraße auf den nunmehr verkleinerten Baufeldern weiterhin eine einreihige Bebauung vorgesehen, die durch einen Lärmschutzwall gegen den Verkehrslärm der Landesstraße geschützt wird. Die Baugrenze entlang der Landesstraße wird dabei unverändert beibehalten.

Wie in der Ursprungsfassung sollen die südlichen sowie östlichen Bereiche zweigeschossig auch mit größeren Gebäuden bebaut werden können. Demgegenüber wird zum nördlichen Rand hin die Bebauung auf ein Vollgeschoss zurückgenommen, so dass hier ein harmonischer Übergang zur durch Einfamilienhäuser geprägten Bestandsbebauung sowie zur offenen Landschaft gesichert wird.

Auch die Sicherung einer angemessenen Randeingrünung (durch Ausweisung eines Randstreifens als Grünfläche) wird beibehalten, jedoch der Status der Flächen als private Grünflächen neu bestimmt, um Belastungen für den Gemeindehaushalt durch Pflegekosten für öffentliche Flächen zu reduzieren. Mit gleicher Intention werden die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Abmessungen reduziert sowie auf Ausweisung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Gebiets weitgehend verzichtet. Die Verpflichtung zur Herstellung von gebäudenahen Spielmöglichkeiten entsteht aus § 8 (2) LBauO M-V, so dass es hierzu heute keiner planungsrechtlichen Festlegungen bedarf.



Nach § 8 (2) LBauO M-V ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Grundsätzlich wird für die südlichen Flächen auf die verpflichtende Festlegung auf Mehrfamilienhäuser verzichtet, da eine solche Vorgabe durch den Katalog des § 9 BauGB nicht gedeckt ist. In letzter Zeit entstanden auf Fläche südlich des Änderungsbereichs kleinere Mehrfamilienhäuser.



Abbildung 6: städtebaulicher Entwurf, Stand 8/2017 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

2.2) Begründung der einzelnen Änderungen

Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Abschnitte 2, 3 und 4 der textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Die relevanten Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl Vollgeschosse, Firsthöhe) werden auch im Ursprungsplan bereits durch entsprechende Angaben in der Planzeichnung geregelt, eine Doppelung durch ergänzende textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die Firsthöhe für den Abschnitt mit zweigeschossiger Bebauung wird auf 12,0 m reduziert. Die Festsetzung zur Traufhöhe wird ebenso wie die zur Erdgeschossfußbodenhöhe und die GFZ ersatzlos gestrichen. Letztere hat angesichts der festgesetzten GRZ keine einschränkende Bedeu-



tung. Die bei der GRZ anzurechnenden Bauteile sind umfangreicher als beim Nachweis der GFZ; bei der Ermittlung der GFZ sind z.B. Balkone, Vorbauten, Terrassen sowie allgemein Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht zu berücksichtigen.

Die Festlegung auf eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser im nördlichen Abschnitt wird in die Planzeichnung übernommen. Festlegungen zu Mindestgrundstücksgrößen werden für nicht mehr erforderlich gehalten.

Der bisher im mittleren Abschnitt vorgesehene öffentliche Spielplatz wird nach Südosten in die Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes verschoben.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos aufgehoben. Da das Baugebiet in der Fernsicht keine Wirkung entfaltet und von der Landesstraße aus hinter einem begrünten Wall verschwinden wird, sind einschränkende Festlegungen aus der Sicht öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Immissionsschutz

In der Ursprungsplanung wurde zum Immissionsschutz ein Lärmschutzwall entlang der Landestraße vorgesehen; jedoch auf eine Bemessung sowie auf weiterführende Untersuchungen verzichtet.

Daher wurden die akustischen Auswirkungen der Geräuschemissionen (Ingenieurbüro0 AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke »Beratender Ingenieur, Stralsung 8/2017) auf das Vorhaben im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Für den beabsichtigten Neubau eines Lebensmittelmarktes liegt eine gesonderte Prognose vor, da die hinzutretende vergrößerte Einzelhandelsnutzung die Schutzwürdigkeit des planungsrechtlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet zu berücksichtigen hatte (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 »Einzelhandel Gingster Straße« bzw. »Schalltechnische Begutachtung Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes Gingster Straße 63«, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock 20.04.2016).

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 gegeben. Im Teil 1 sind die Berechnungsmethoden für die unterschiedlichen Lärmarten geregelt, im Beiblatt 1 zum Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte. Der von dem benachbarten Einzelhandelsbetrieb verursachte Lärm ist als Gewerbelärm nach der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen, der Verkehrslärm der L30 nach der RLS 90.

Nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte sowie nach TA Lärm sind für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) als Orientierungs- und Richtwerte tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) sowie nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 50 dB(A) bzw. 45 dB(A), wobei der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt. Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen der technischen Anlagen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Grundsätzlich soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden werden. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungs- und Richtwerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebietes oder der Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte/Richtwerte ist grundsätzlich der Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung der Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben. Dies ist jedoch häufig gerade in Bezug auf Verkehrslärm nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation nach DIN 18005 Beurteilungspegel getrennt nach Straßenverkehrs- und Gewerbelärmlärm an ausgewählten Immissionsorten im Plangebiet untersucht.



- Die Beurteilungspegel für Gewerbelärm wurden mit Berücksichtigung des bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten 2,5 Meter hohen Lärmschirmes (Wand mit $R_w \geq 20$ dB oder Wall) an der nördlichen Grenze des Parkplatzes des Marktes ermittelt. An den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich werden danach keine Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten. Die Betrachtung der Immissionsraster in 1,8 Metern über Gelände (Anlage 2, Blatt 1) zeigt ebenfalls, dass der Aufenthalt auf den Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet am Tage keinen Einschränkungen durch den Gewerbelärm unterliegt.
- Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms wurden unter Berücksichtigung eines 2,8 Meter hohen Lärmschirms (Wand mit $R_w \geq 20$ dB oder Wall) an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ermittelt (Lage s. Anl. 1); mit dem Lärmschirm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Der Lärmschirm ist zur Abschirmung des Verkehrslärms der L30 jedoch zwingend erforderlich, ohne ihn würden die Orientierungswerte an den zur Straße gerichteten Immissionsorten des östlichen Baufeldes überschritten werden. Die Betrachtung der Immissionsraster in 1,8 Metern über Gelände zeigt ebenfalls, dass der Aufenthalt auf den Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet am Tage keinen Einschränkungen durch den Verkehrslärm unterliegt.

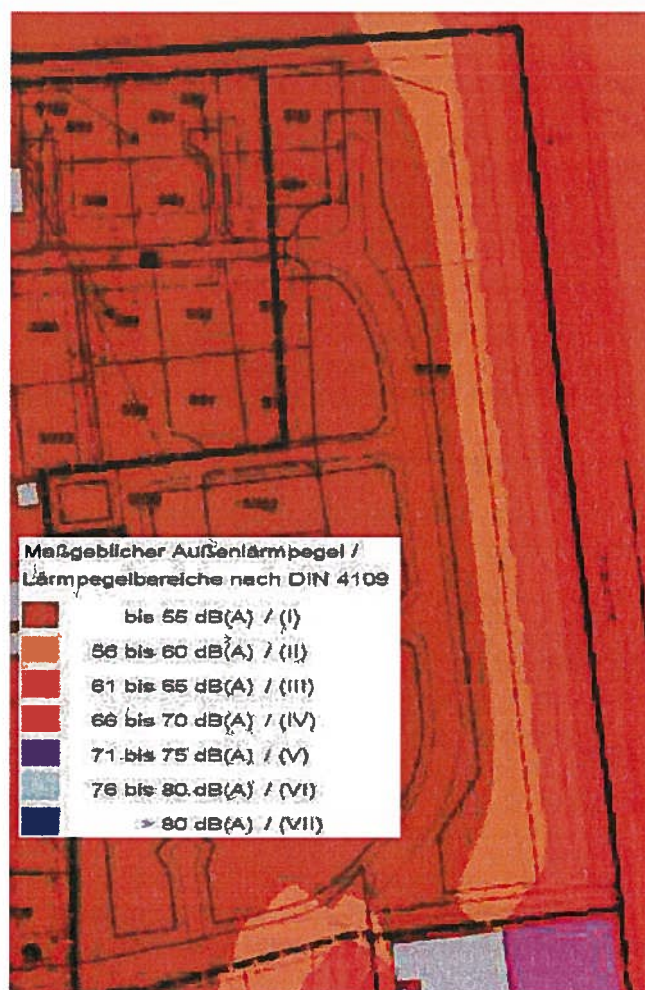


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche (Ehrke 2017)

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zum B-Plan werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Raster-Lärmgrafik ermittelt. Nur bei dieser Darstellung werden alle Lärmarten addiert, wobei zuvor die Linienquellen des Straßenverkehrslärms mit einem Zuschlag von 3 dB gem. DIN 4109 beaufschlagt werden. Die Berechnung wurde ohne die geplante Bebauungsvariante im Plangebiet durchgeführt, um die ungünstigste Ausbreitungssituation zu erfassen.

Die Baufelder im Geltungsbereich liegen demnach vollständig in den niedrigsten LPB I und II. Damit ergeben sich nur geringe Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, die mit den üblichen Bauweisen erfüllt werden. Da die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße von Wohnungen u.ä. in den beiden LPB I und II gleich sind, kann auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung verzichtet werden.

Der Lärmschutzwall wird in Präzisierung der bisherigen Beschriftung als bepflanzter Wall planungsrechtlich mit Mindesthöhe und Schalldämm-Maß und Schallabsorption festgesetzt. Sofern eine Lärmschutzwand errichtet wird, muss zur Sicherung eventueller Ausbauabsichten oder der Bepflanzung des Straßenkörpers ein Abstand von 10 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn eingehalten werden.

Für die Umsetzung wurde seitens der Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen dass im Dammkern nur Boden bis zu einem Zuordnungswert von Z1.1 im Feststoff (Tabelle II1.2-4 bzw. II1.2-5) der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mi-



neralischen Reststoffen/Abfällen) bzw. Bauschutt bis zu einem Zuordnungswert von Z1.1 im Feststoff (Tabelle II1.4-5 bzw. II1.4-6) der LAGA zu verwenden ist. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht in der Wall-/Dammkrone gilt, dass die Anforderungen der §§ 9 und 12 der BBodSchV einzuhalten sind. Es ist zu beachten, dass die Schadstoffgehalte in der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte nach Anhang 2, Nr.4 der BBodSchV nicht überschreiten dürfen.

Maßnahmen zur Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen 6.4 zu Stellplatzflächen, 6.5 zu Straßenverkehrsflächen sowie 6.7 zu öffentlichen Grünflächen werden gestrichen. Stellplatzflächen sind in der GRZ enthalten, so dass keine Veranlassung besteht, über die grundstücksbezogenen Pflanzungen nach 6.1 hinaus Baumpflanzungen vorzusehen. Für Vorgaben zur Ausführung von öffentlichen Verkehrsflächen besteht planungsrechtlich keine Festsetzungsermächtigung; die Bepflanzung im Straßenraum wird neu geregelt.

Gemäß Planzeichnung des Ursprungsplans sind in öffentlichen Verkehrsflächen 12 Baumpflanzungen vorgesehen, die beibehalten werden und neu als textliches Pflanzgebot unter der Nummer 6.6 festgesetzt werden. Konkrete Standorte können erst in der anschließenden Erschließungsplanung festgelegt werden.

2.3) Flächenbilanz

Die Änderung hat nur geringe Auswirkungen auf die Flächenbilanz. Die Baugebietsflächen nehmen um 127 qm, die Verkehrsflächen um 335 qm zu. Durch die Verringerung des Anteils der Flächen mit GRZ von 0,4 erhöht sich die maximal zulässige Versiegelung jedoch nur unwesentlich um 99 qm.

	Größe 1. Änderung	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Größe Ursprungs- plan	Zulässige Versiegelung Ursprungs- plan
Allgemeine Wohngebiete	17.385 qm	6.615 qm	9.923 qm	17.257 qm	10.159 qm
- davon GRZ 0,4	10.613 qm	4.245 qm	6.368 qm	14.333 qm	8.600 qm
- davon GRZ 0,35	6.772 qm	2.370 qm	3.555 qm	2.969 qm	1.559 qm
Verkehrsflächen	3.291 qm		3.291 qm	2.956 qm	2.956 qm
Grünflächen	4.307 qm		-	4.725 qm	-
Gesamt	24.983 qm		13.214 qm	24.983 qm	13.115 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher über den *Wiesenring* erschlossen, der entsprechend der ursprünglichen Planung zu einer durchgehenden Schleife geschlossen wird. Der ausgebaute Abschnitt wurde als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Der *Wiesenring* bindet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die überregionale Landesstraße L 30 (*Gingster Straße*).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.



2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitung im *Wiesenring* gesichert werden. Das Leitungsnetz ist im Plangebiet zu ergänzen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbezug aus dem Trinkwassernetz in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48 m³/h über 2 h ist möglich. Hierfür steht ein entsprechender Hydrant zur Verfügung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Erschließung im *Wiesenring* gesichert werden (Trennsystem), das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Niederschlagswasserentsorgung

Zur Niederschlagswasserableitung stehen gemäß der ursprünglichen Erschließungskonzeption Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die RW-Anlagen wurden im Zuge der Erschließung des bereits vorhandenen Wohngebietes errichtet, jedoch seinerzeit an den ZWAR nicht übergeben. Es existiert auch bislang kein Wasserrecht für die bestehende Einleitung von Niederschlagswasser in den Frankenthaler Bach (Z 6/1). Durch den ZWAR ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des NW aus dem gesamten Wohngebiet Gingster Chaussee bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der Erschließungsplanung ist ein besonderes Augenmerk auf die notwendigen Rückhalteinrichtungen zu richten.

Unberührt davon, bleibt die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken des Anfalls mittels Anlagen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 bei Machbarkeit und unter Ausschluss der Beeinträchtigung anderer Grundstücke. Die Nachweisführung obliegt in diesem Fall dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist besteht Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 3 Abs. 3 Abwasseranschlussatzung, § 15 Abs. 1 KV M-V.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Abfallentsorgung

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



3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen der Planung umfassend untersucht und dargestellt. Im Verfahren der 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung angesichts der Geringfügigkeit der Änderung nicht betroffen, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

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

- Angesichts einer seit einigen Jahren wieder positiven Einwohnerentwicklung sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der Unterstützung der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Mobilisierung und Erschließung von planungsrechtlich gesicherten Baulandreserven genießt daher in der Abwägung einen hohen Stellenwert.
- Aufgrund des langen Brachliegens der teilerschlossenen Flächen konnte sich im Planbereich auf knapp 0,33 ha ein flächiger Gehölzbestand entwickeln, der als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Da seit des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplan mehr als 10 Jahre vergangen sind, muss der Umgang mit dem Wald durch ein erneutes Verfahren bearbeitet werden. Zur Realisierung des Bebauungsplans ist der Wald umzuwandeln; Voraussetzung ist eine Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die entsprechende Erstaufforstungsgenehmigung liegt vor.
- Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 30, so dass die Belange des überörtlichen Verkehrs berührt werden. Die L 30 befindet sich in dem betreffenden Bereich außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Entsprechend § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) dürfen an der L 30 bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Bereits der Ursprungsplan setzte entlang der Landesstraße eine Grünfläche mit der Beschriftung bepflanzter Wall fest. Mit der Änderung wird lediglich die aus Gründen des Immissionsschutzes zu erreichende Mindesthöhe sowie Schalldämm-Maß und Schallabsorption ergänzend festgelegt, so dass die Lage des Walls nicht erneut in der Abwägung zu behandeln ist. Sofern der Lärmschirm abweichend von der Ursprungsplanung als Lärmschutzwand realisiert wird, muss zur Sicherung eventueller Ausbauabsichten oder der Bepflanzung des Straßenkörpers ein Abstand von 10 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn eingehalten werden.

Der Planbereich umfasst ausschließlich Bereiche mit Baurecht nach § 30 BauGB. Das Baugebiet wurde seinerzeit bei der Ausweisung der Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch Aussparung berücksichtigt; Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet können angesichts der bereits am Standort bestehenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Durch die Änderung bewirkte, über das Maß derzeitig zulässiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche sind angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen; die Vollzugsfähigkeit ist nachzuweisen, um das Erfordernis der Planung nicht zu gefährden.



Die privaten Belange, d.h. sowohl das Interesse des Grundstückseigentümers an grundsätzlicher Beibehaltung des Baurechts nach § 30 BauGB als auch das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen), sind zu berücksichtigen. Dabei ist hervorzuheben, dass die angrenzenden Bereiche auf der Grundlage des Bebauungsplans erschlossen und bebaut wurden, so dass immer mit einer weiteren Bebauung im Plangebiet zu rechnen war. Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die vergleichsweise geringen Änderungen gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan werden die privaten Belange der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen. Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

Allgemeines: Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt oder geändert werden, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die Ursprungsplanung verwiesen; die Siedlungsfläche sowie die zulässige Versiegelung nimmt in Folge der Änderung nicht erheblich zu.

Auswirkungsprognose der Änderung: Bei der Planung sind folgende der Änderung zuzuschreibende Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* werden die Größe der Siedlungsflächen sowie die zulässige Gesamtversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung nicht zunehmen. Über die bereits mit der Ursprungsplanung zugelassenen Eingriffe hinaus sind keine erheblichen Eingriffe erkennbar. Für die Umsetzung wird die Umwandlung einer Waldfläche erforderlich, die zum Zeitpunkt der Satzungsfassung noch nicht vorhanden war und dementsprechend in der ursprünglichen Abwägung nicht berücksichtigt werden konnte. Da das In-Kraft-Treten des Bebauungsplans mehr als 10 Jahre zurückliegt, ist § 15 (1) Satz 2 LWaldG M-V nicht anzuwenden. Im Zuge der Änderung erfolgt eine forstrechtliche Bewertung der betroffenen Fläche, der Waldverlust wird durch Erstaufforstung ausgeglichen.
- *Betriebsbedingt* kommt es im Vergleich zur Ursprungsplanung durch die Änderung zu keinen neuen oder zusätzlichen Auswirkungen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Größe des Wohngebiets werden unverändert beibehalten. Die Anzahl der zukünftigen Einwohner wird sich im Vergleich mit einer Umsetzung des ursprünglichen Konzepts nicht wesentlich verändern.
- Die *baubedingten Auswirkungen* der Änderung werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen werden im Zuge der Änderung im Wesentlichen beibehalten.

- Nach textlicher Festsetzung 6.1 zur Grünordnung ist je angefangene 500 qm Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, so dass die Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet ist.
- Im Änderungsbereich sind in den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung 12 Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzgebote werden neu als textliche Festsetzung verankert, da die konkreten Standorte erst im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden können.

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der bestehenden / zulässigen Nutzung im Umfeld des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Verbote: Angesichts der langen Zeit seit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgten Bewertungen nicht mehr verbindlich. Zudem können sich in den Jahren des Brachliegens der Fläche (mit teilweiser Sukzession zu Wald) neue Tatbestände herausgebildet haben, die seinerzeit noch nicht erkannt werden konnten.



Zur Absicherung der Umsetzung waren daher Brutvögel sowie die Reptilien im Bereich des Vorhabens zu untersuchen (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Wohnpark Gingster Chaussee B-Planvorhaben Nr. 3, Rostock 07/2017).

Avifauna: Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt acht Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. nah angrenzend festgestellt. Von den beobachteten Vogelarten ist keine Art mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns geführt bzw. auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnlisten aufgenommen. Wertgebende, gefährdete oder besonders geschützten Brutvogelarten, die einzelartlich betrachtet werden müssen, wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Insgesamt ist die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes als besonders arten- und individuenarm anzusehen.

Die räumliche Zuordnung der Nachweise ist der Abbildung 8 zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit Einhaltung der allgemein geltenden Vermeidungsmaßnahmen (Zeitfenster für Rodung und Baufeldfreimachung gemäß § 39 BNatSchG). Ausgeschlossen werden.



Abbildung 8: Lage der Reviere der Brutvögel im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Samtens. Für die Abkürzungen der Brutvogelarten siehe die folgende Tabelle (Frase 2017)



wissenschaftlicher Name	deutscher Name (Kürzel)	Schutz / Gef. / Bed. ¹⁾	Status ²⁾
1. <i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube (Rt)	-	BV
2. <i>Hippobolus icterina</i>	Gelbspötter (Gp)	-	BV
3. <i>Parus major</i>	Kohlemeise (K)	-	BV
4. <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz (Hr)	-	BV
5. <i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis (F)	-	BV
6. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke (Mg)	-	BV
7. <i>Turdus merula</i>	Amsel (A)	-	BV
8. <i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel (Sd)	-	BV

- Schutz:** BASYS: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art.
EG: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.
- Gef:** Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014)
Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
- Bed:** I in > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland
II in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (LUNG 2016)
- Status:** BV – Brutverdacht

Als Durchzügler und Nahrungsgäste konnten im Plangebiet die Arten Singdrossel, Fitis, Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz und Stieglitz beobachtet werden.

Reptilien: Es wurden in dem Gebiet weder durch das Absuchen der Habitate noch durch künstliche Verstecke Reptilien nachgewiesen. Ein Vorkommen der streng geschützten Art Zauneidechse auf der Untersuchungsfläche ist somit sehr unwahrscheinlich.

3.3) Wald

Aufgrund des langen Brachliegens der teilerschlossenen Flächen konnte sich im Planbereich auf knapp 0,33 ha ein flächiger Gehölzbestand entwickeln, der als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Da seit des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplan mehr als 10 Jahre vergangen sind, muss der Umgang mit dem Wald durch ein erneutes Verfahren bearbeitet werden.

An der Umsetzung des bestandskräftigen Planungsrechts besteht hohes öffentliches Interesse. Derzeit besteht große Nachfrage nach Wohnungsbau in der Gemeinde Samtens. Nachdem die Einwohnerentwicklung nach der Wende von einem starken Rückgang gekennzeichnet war (von 2.357 EW 1994 auf 1.959 EW 2010), sind in den letzten Jahren wieder steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen (auf 2.011 Anfang 2016). Die Unterstützung dieses Trends ist zur Sicherung der Zentralörtlichkeit der Gemeinde für die Gemeindeentwicklung von großer Bedeutung.

Samtens ist nach RREP VP raumordnerisches Grundzentrum und soll dementsprechend als regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus entwickelt werden. Mit der Konzentration der Bevölkerung in den zentralen Orten sollen diese als Versorgungszentren u.a. hinsichtlich sozialer Infrastruktur, öffentlicher Verwaltung und Nahversorgung gesichert werden. Der Standort liegt in fußläufiger Entfernung zu einem Nahversorger (Lebensmitteldiscounter), der Grundschule sowie der Amtsverwaltung.

Bei Erhalt des Waldes würde auf rund 0,9 ha Wohngebiet verzichtet werden müssen. Die verbleibenden Abschnitte des Baugebiets würden keinen in sich geschlossenen Siedlungsbereich mehr ergeben, da aus wirtschaftlichen Gründen auf den Bau der durchgehenden Ringerschließung verzichtet werden müsste. Auch die Wirtschaftlichkeit der Errichtung des Lärmschutzwalls wäre nicht mehr gegeben, da auf rund 40% der Länge Wald bzw. durch Waldabstand für Siedlungsnutzung blockierte Flächen angrenzen würden.



Alternative Wohnungsbauflächen sind laut Flächennutzungsplan im Gemeindegebiet nicht vorgesehen und nach derzeitiger Einschätzung auch nicht möglich. Im Nordwesten wird der Siedlungsbereich durch das Landschaftsschutzgebiet, im Norden durch eine größere Waldfläche begrenzt. Südwestlich verhindert die Kläranlage, im Süden die Landesstraße L 296 bzw. die Eisenbahnstrecke eine weitere bauliche Entwicklung. Südlich der L 296 bzw. der Eisenbahnstrecke befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen; so dass hier eine Wohnungsbauentwicklung angesichts des fehlenden Anschlusses an bestehende Wohngebiete auch zukünftig ausgeschlossen ist. Die den Siedlungsbereich durchziehende Niederung ist aufgrund ihres hohen ökologischen Werts vor weiterer Bebauung zu schützen (Biotopvernetzung).

Der Wald im Gemeindegebiet nahm statistisch seit der letzten Erhebung (bis 2007) von 377 ha auf aktuell 390 ha zu. Prozentual fällt die Waldzunahme mit 3,45% stärker ins Gewicht als die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 2,28%. Bezogen auf die Region (Amtsbereich West-Rügen) liegt der Waldanteil in der Gemeinde Samtens mit 12% über dem Durchschnitt von 9,2%.

Der entstehende Waldverlust ist durch eine entsprechende Ersatzaufforstung zu kompensieren. Als Wert der betroffenen Waldfläche wurde durch das Forstamt ein Waldäquivalenzwert von 2,5 ermittelt, d.h. bezogen auf die Flächengröße von 3.274 qm sind mit der Ersatzaufforstung 8.185 Waldpunkte nachzuweisen.

Für die Ersatzaufforstung wurden zwei im Eigentum der Gemeinde liegende Flächen auf ihre forstliche und naturschutzfachliche Eignung geprüft (vgl. Abbildung 9). Die nördliche Fläche wurde seitens der Naturschutzbehörde aufgrund der Lage im EU-Vogelschutzgebiet sowie der Nutzung als Dauergrünland abgelehnt, so dass die südliche, westlich des Wohngebiets an der Neubaustraße gelegene Fläche (Flst. 21/3 der Flur 2, Gemarkung Natzevitz) als einzige Variante verbleibt. Die Aufforstung wird nach dem forstlichen Bewertungsmodell einen Waldfunktionswert von 2,0 erreichen, so dass auf dem rund 0,8 ha großen Grundstück 4.074 qm aufgeforstet werden müssen. Bei der Aufforstung ist der angrenzende Graben Z 6/1 mit einem Abstand von 7 m als Bewirtschaftungsstreifen zu berücksichtigen. Die entsprechende Erstaufforstungsgenehmigung für die Fläche liegt vor.

Durch die neue Waldinsel wird die ansonsten durch großmaßstäbliche Landwirtschaftsflächen bestimmte Landschaft im Umfeld der Ortslage kleinteilig strukturiert und die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild verbessert. Die Aufforstung stellt angesichts der bestehenden Ackernutzung auch naturschutzfachlich eine Aufwertung dar.



Abbildung 9: Übersicht Gemeindeflächen



Abbildung 10: Lage Aufforstungsfläche (4.600 qm)



Der Flächenverlust für die Landwirtschaft ist angesichts der Randlage der Fläche im insgesamt 27,8 ha großen Feldblock DEMVLI051DC30088 sowie der geringen Ackerzahl von im Wesentlichen unter 30 hinnehmbar.

Gemeinde Samtens, September 2018

