



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Lietzow

Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Satzungsfassung

9.4.20



SATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Entwicklung des Bereichs westlich der Boddenstraße als im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2020 folgende Entwicklungssatzung "Westlich der Boddenstraße" erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst die die Flurstücke 20/1, 18/3, 16/3, 16/4, 16/6, 15/1, 14/2, 13, 12/2, 12/3, 11, 10/2, 9/2, 9/3, 9/4, 8/6, 5/1, 4/1, 4/2, 3/2, 3/3, 2/5, 2/6, 1/1, 284, 285 sowie teilweise 20/2, 17/5, 15/2, 8/4, 7/1, 6/1, alle Flur 1, Gemarkung Lietzower Fähre. Maßgeblich ist die Abgrenzung der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und der Planzeichnung. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 1 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 Hinweise

Denkmalschutz (§ 7 DSchG M-V)

Im Bereich der der Satzung befinden sich Bodendenkmale, deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt ist. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

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

Bundeswasserstraße (WaStrG)

Es ist im Geltungsbereich darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Fällzeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtlich

che Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

Wald / Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

Nördlich angrenzend befindet sich Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 LWaldG M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Näheres regelt die WaldAbstVO M-V.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB der Gemeinde Lietzow tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lietzow, den 9.4.2020

Begründung

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1) Geltungsbereich	4
1.2) Ziel der Planung.....	5
1.3) Verfahren.....	5
1.4) Übergeordnete Planungen	5
1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.4.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	6
1.4.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	6
1.5) Bestandsaufnahme	6
1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.5.2) Schutzgebiete	7
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	8
2.1) Abgrenzung Geltungsbereich	8
2.2) Begründung getroffener Festsetzungen.....	9
2.3) Erschließung.....	9
3) AUSWIRKUNGEN.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange	10
3.2) Vorprüfung Natura 2000 Gebiete	11
Anhang 1 – Natura 2000 – Vorprüfung (GGB)	
Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)	

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“ umfasst den bebauten Bereich westlich Boddenstraße (Ortsdurchfahrt der B96).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 20/1, 18/3, 16/3, 16/4, 16/6, 15/1, 14/2, 13, 12/2, 12/3, 11, 10/2, 9/2, 9/3, 9/4, 8/6, 5/1, 4/1, 4/2, 3/2, 3/3, 2/5, 2/6, 1/1, 284, 285 sowie teilweise 20/2, 17/5, 15/2, 8/4, 7/1, 6/1, alle Flur 1, Gemarkung Lietzower Fähre mit insgesamt knapp 1,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Boddenstraße (B 96) sowie die daran östlich angrenzenden Wohnbebauung der Ortslage,
- Im Süden durch eine Grünfläche sowie die Einmündung der Strandpromenade,
- Im Westen durch die Strandpromenade/Radweg sowie durch den dahinterliegenden Strand-

- /Uferbereich,
• Im Norden durch den Wald.

Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) vom April 2019.

1.2) Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den bebauten Bereich westlich der Boddenstraße (B96) für eine ergänzende nachverdichtende Bebauung zu erschließen.

Angesichts der trennenden Wirkung der Boddenstraße ist die Bebauung der westlichen Seite nicht Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage, sondern rechtlich als eigenständiger Siedlungsteil zu werten, dem bislang nicht das Gewicht eines eigenständigen Ortsteils zukommt (vgl. Abschnitt 1.5.1). Um die Bestandsbebauung über den bloßen Bestandsschutz entwickeln und die bestehenden unbebauten Grundstücke bebauen zu können, muss eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung wird dieser Bereich westlich der Boddenstraße als eigenständiger Ortsteil bestimmt, so dass die Eigentümer den anderen bebauten Grundstücken in der Ortslage gleichgestellt werden.

Mit der Planung bezweckt die Gemeinde im Wesentlichen:

- Die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Ermöglichung einer ergänzenden Bebauung auf Freiflächen im Siedlungsbereich und damit,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- gleichzeitig wird ein schonender Umgang mit dem Grund und Boden sichergestellt und ein wirtschaftlicher Gebrauch bestehender Infrastruktur (Verkehrsfläche, Mediierschließung, ÖPNV) ermöglicht, indem ortsnah Lücken im Siedlungsbereich geschlossen werden.

1.3) Verfahren

Gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB können Gemeinden durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich zum bebauten Ortsteil (Innenbereich) entwickeln, sofern der Bereich im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt ist. Der Siedlungsbereich westlich der Boddenstraße einschließlich des Standorts der Gaststätte ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Sondergebiet Hotel ausgewiesen, so dass die generelle Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gegeben ist.

Gleichzeitig kann eine Gemeinde gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist ferner, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden darf und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahen Natura-2000-Gebiete wird nachgewiesen.

1.4) Übergeordnete Planungen

1.4.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow aus dem Jahr 1994 zeigt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche bzw. im Norden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Der Bereich ist damit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.2 zugänglich.

1.4.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Lietzow liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4.3) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Das Gemeindegebiet Lietzow ist in der Karte zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) überlagernd als Tourismusedwicklungsraum und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B96 ist überregionale Verkehrsachse dargestellt, der straßenbegleitende Radweg als Teil des regional bedeutsamen Radwegenetzes berücksichtigt. Die die Ortslage umgebenden Waldflächen sind teilweise als Vorrangflächen, teilweise als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) RREP die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Orts ergibt, zu orientieren. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(7) RREP soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der direkt an die Ortslage anschließenden, bereits bebauten und damit in ihrer Ausdehnung festgelegten Bereiche westlich der Boddenstraße wird eine wirtschaftliche, flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht.

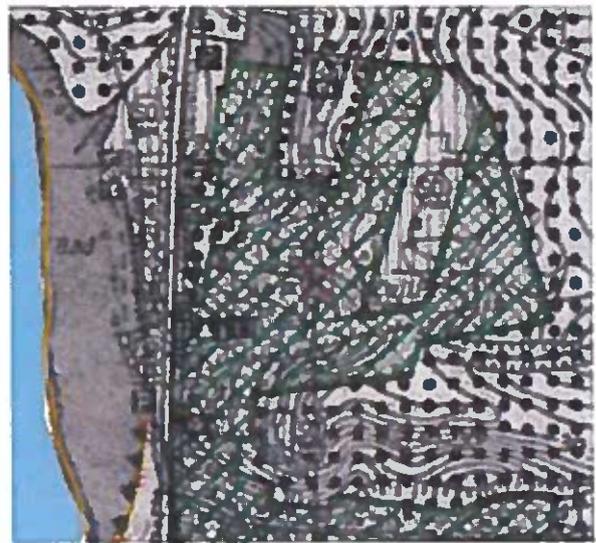


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow

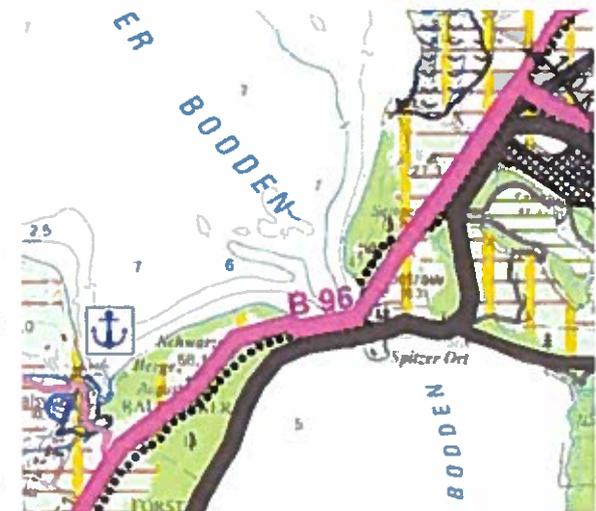


Abbildung 2: Auszug aus dem RREP MV

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung, die Gaststätte sowie das gemeindliche Servicegebäude am Strand sowie das im Norden bestehende große Bürogebäude baulich vorgeprägt.

Aufgrund der Lage zwischen der Bundesstraße im Osten sowie der Strand- bzw. Uferpromenade im Westen bildet der Bereich eine städtebaulich eigenständige Einheit. Die Boddenstraße trennt aufgrund des starken Verkehrsaufkommens sowie wegen der Breite der ausgebauten Verkehrsfläche die Bebauung im Plangebiet dauerhaft von der östlich angrenzenden Ortslage ab. Der Bebauung im Plangebiet, die aus einem großen Bürogebäude (Call-Center) im Norden, drei Wohngebäuden sowie einer Gaststätte besteht, fehlt es bisher nach der Zahl der vorhandenen Gebäude an dem für einen Ortsteil erforderlichen städtebaulichen Gewicht (vgl. VG Greifswald, Urteil vom 22.11.2018 5 A 2084/16 HGW).

Das Plangebiet grenzt an eine festgesetzte Ortsdurchfahrt und an die freie Strecke der Bundesstraße B 96. Der südliche Bereich des Plangebietes bis zu der Zufahrt des CallCenters (Abschnitt 600, km 4,742) ist eine festgesetzte Ortsdurchfahrt.

Durch die angrenzende Ortsdurchfahrt der B96 ist der Bereich verkehrlich stark durch Lärm belastet. Nach Verkehrsmengenkarte 2015 des Amtes für Straßenbau und Verkehr wird für den Abschnitt Bergen bis Mukran (Zählstelle 0192) eine Verkehrsmenge DTV von 9.933 Kfz/24h, davon 566 Kfz/24h Schwerverkehr, angegeben.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt 2,10 NHN. Dieser Wasserstand stellt jedoch einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf. Insofern ist im Fall von Extremereignissen nicht ausgeschlossen, dass aufgrund des Wellenaufwurfes auch die tieferliegenden Teilbereiche des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung überflutungsgefährdet sind (z. B. der Fahrrad-/Fußweg, Gaststätte).

Der westliche Satzungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Topografie und der ufernahen Lage als Steilküste einzustufen. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine marin bedingte Erosion am Hangfuß nicht auszuschließen. Gemäß § 89 Abs. 3 LWaG sind Vorhaben an der Steilküste zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzmaßnahmen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Westlich des Siedlungsgebiets liegt der Große Jasmunder Bodden, der Bundeswasserstraße ist. Die Erfordernisse der Schifffahrt sind zu beachten. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

1.5.2) Schutzgebiete

Internationales Recht

Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Allerdings besteht in der direkten Umgebung eine umfangreiche Schutzgebietskulisse:

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ mit einer Gesamtfläche von 20.700 ha schließt mit geringer Entfernung zum Plangebiet jenseits des Radweges an.



Abbildung 3: GGB (blau) VSG (braun) Auszug aus dem Umweltkartenportal



Abbildung 4: LSG (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal

Der Bereich des europäischen Vogelschutzgebiets ist boddenseitig überlagernd auch als Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1446-302 „Nordreugensche Boddenlandschaft“ ausgewiesen. Ergänzend besteht südlich der Ortslage das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ mit einem Abstand von knapp 400 m.

Nationales Recht

Das Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ umgibt die gesamte Ortslage Lietzows und grenzt damit unmittelbar an den westlichen Rand des Plangebietes an. Die rechtliche Grundlage des LSG ist der Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966.

Gesetzlich geschützte Biotope:

Gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope befinden sich vor allem seeseitig in geringem Abstand zum Plangebiet. Mit dem großen Jasmunder Bodden (Küstenbiotop RUE07760 „Offenwasser Bodden“ als Boddengewässer mit Verlandungsbereich“, dem Strand (RUE05683 „Strand“) sowie den Dünenresten (RUE05681 „Gestörte Düne bei Lietzow am Großen Jasmunder Bodden“ als Dünen; Strandwälle) stehen umfangreiche Flächen unter Schutz.

Sonstiges:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale. Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieser Bodendenkmale bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

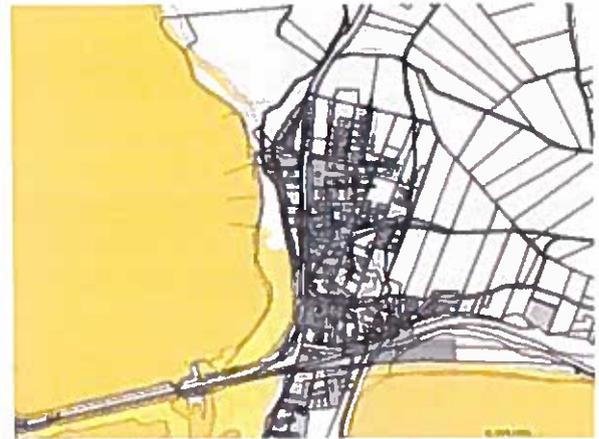


Abbildung 5: gesetzlich geschützte Biotope Küstenbiotop (gelb) Auszug aus dem Umweltkartenportal

2) Städtebauliche Planung

2.1) Abgrenzung Geltungsbereich

Die Satzung setzt ihren eigenen Geltungsbereich fest. Mit der Satzung werden die in ihr liegenden Flächen zum Innenbereich nach § 34 BauGB erklärt.

Unter einem Ortsteil ist nach der ständigen Rechtsprechung ein Bauungskomplex zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsentwicklung ist. Dabei kommt es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude, sondern vor allem auf die Art und Funktion der betreffenden Bebauung und deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung an.

Die Satzung orientiert sich hinsichtlich ihrer Ab-



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf mit Ergänzungsbebauung

grenzung am Gebäudebestand, da keine Ausweitung des Siedlungsbereichs erfolgen soll. Der bestehende Siedlungsbereich spannt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Wohnhaus Boddenstraße 61 im Süden und dem Bürogebäude (Call-Center) Boddenstraße 64 auf. Die Bebauung folgt im Wesentlichen einreihig der Straße, nur die Gaststätte Boddenstraße 63a sowie Servicegebäude der Gemeinde (Veranstaltungsraum, Sanitäranlagen) liegen rückwärtig in zweiter Reihe etwas unterhalb der übrigen Bebauung und orientieren sich zur Strandpromenade bzw. zum Strand.

Der Geltungsbereich ermöglicht damit eine ergänzende Bebauung auf den Flurstücken 16/4, 13, 14/2 und 9/3, so dass auf einer Länge von rund 260 m eine durchgehende, straßenbegleitende Bebauung entsteht (vgl. Abbildung 6). Mit 9 bis 10 maßstabsbildenden Gebäuden (Hauptnutzungen) wird der Bereich westlich der Boddenstraße damit Ortsteilqualität bekommen, zumal wenn man das städtebauliche Gewicht des mehrgeschossigen großen Bürogebäudes bedenkt, das mit einer Gebäudegrundfläche von 1.660 qm über 200 Arbeitsplätze enthält.

2.2) Begründung getroffener Festsetzungen

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden.

Angesichts der klaren städtebaulichen Struktur der Bestandsbebauung mit einer im Wesentlichen einreihigen Bebauung entlang der Boddenstraße sowie der grundsätzlich einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entsprechenden Gemengelage aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen (Bürogebäude, Gaststätte) kann auf ergänzende planungsrechtliche Festlegungen verzichtet werden. Bei dem zum Strand ausgerichteten, nur zu gelegentlichen Veranstaltungen genutzten Servicegebäude der Gemeinde handelt es sich nicht um eine maßstabsbildende Bebauung; das besagte Gebäude ist also nicht geeignet, zusammen mit der irregulären Gaststätte eine mit Hauptanlagen regulär zu bebauende Baulücke in zweiter Reihe hervorzurufen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 (1) BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht dabei die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO normierten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

2.3) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Boddenstraße gesichert. Die Boddenstraße ist als B96 Teil des Fernstraßennetzes. Nach § 8a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten Zufahrten und Zugänge zu Bundesstraßen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht als Sondernutzung. Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten keine Anbauverbote. Die Belange der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung sind nichts desto trotz im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Entlang der B 96 sind in dem betreffenden Bereich Linksabbiegestreifen vorhanden. Das bedeutet, dass für die Verkehrserschließung eventuell nur die Fahrbeziehungen rechts-raus und rechts-rein zugelassen werden können. Die Entscheidung, ob die Markierung unterbrochen werden kann, um alle Fahrbeziehungen zuzulassen, obliegt der zuständigen Verkehrsbehörde. Das Straßenbauamt Stralsund ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bezüglich der Zufahrten zu beteiligen.

Die medientechnische Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigen Konzept des ZWAR auch nicht geplant.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Planung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.3) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange des Waldes*: Angesichts des im Norden angrenzenden Waldes sind die Belange des Waldes betroffen. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen, der gesetzliche 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V wird jedoch durch die Bestandsbebauung nicht eingehalten. Der gesetzliche Waldabstand bezweckt sowohl die Sicherung der Bebauung vor den Gefahren des Waldes (z.B. Windwurf, umstürzende Bäume) als auch des Waldes vor möglichen Gefahren durch die bauliche Nutzung (z.B. Gefahren durch Kamin oder Hausbrand). Nach § 3 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt nach Absatz 2 nicht für baurechtlich zulässige Vorhaben im Innenbereich, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird. Generell können unter Wahrung der Belange des Waldes Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben nach § 34 BauGB, die sich an bestehende Bebauung anschließen, und Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Der örtlich geprägte Waldabstand ist dabei abschnittsweise differenziert zu ermitteln. Im nördlichsten Abschnitt des Plangebiets wird der geprägte Waldabstand durch die dem Wald zugewandten Gebäudeseiten des Call-Centers gebildet. Der örtlich geprägte Waldabstand darf bei Baumaßnahmen nicht weiter verringert werden. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen entscheidet nach § 20 LWaldG M-V die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde über Ausnahmen vom Waldabstand.
- Die Belange von *Natur- und Umweltschutz*. Angesichts der dichten Schutzgebietskulisse mit angrenzenden Natura-2000-Gebieten sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes betroffen. Die Verträglichkeit mit den Natura-2000-Schutzgebieten ist nachzuweisen. Mit der Entwicklungssatzung wird das Plangebiet zum regulär bebaubaren Innenbereich. § 34 (4) Nr. 2 BauGB sieht für Entwicklungssatzungen jedoch anders als für Ergänzungssatzungen keine Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit keine Anwendung der §1a (2, 3) sowie § 9 (1a) BauGB vor, da die „planerische“ Vorentscheidung im Falle einer Entwicklungssatzung durch die grundsätzlich schon erfolgte, den Bereich prägende Bebauung bereits gegeben ist. Eine räumliche Ausweitung des bebauten Bereichs erfolgt nicht. Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie gesetzlich geschützte Bäume sowie die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist – wie allgemein im Siedlungsbereich bei Vorhaben nach § 34 BauGB üblich - auf der Ebene des Baugenehmigungen abzuarbeiten.
- *Belange der Bodendenkmalpflege*: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale, die in der Planzeichnung lagegetreu nachrichtlich vermerkt werden. Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieser Bodendenkmale bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Das Einvernehmen zur Erteilung einer Genehmigung kann in der Regel hergestellt werden, wenn als Nebenbestimmung gem. § 7 (5) DSchG M-V sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).
- Die *Belange des Schiffverkehrs*: Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Großer Jasmunder Bodden, auf die entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB hinzuweisen ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
 - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt

werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Das Plangebiet stellt derzeit eine Splitsiedlung im Außenbereich dar, über den reinen Bestandsschutz hinausgehenden baulichen Maßnahmen fehlt damit in der Regel eine Genehmigungsgrundlage. Bauliche Maßnahmen können derzeit nur im engen Rahmen des § 35 (2 und 4) BauGB zugelassen werden. Die privaten Grundstückseigentümer profitieren von der Entwicklung eines Innenbereichs mit Baurecht nach § 34 BauGB.

3.2) Vorprüfung Natura 2000 Gebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Natura-2000-Gebiet, grenzt jedoch an zwei Natura-2000-Gebiete direkt an. Die Gebiete sind in ihrer Fläche nahezu deckungsgleich, die kürzeste Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 6 m in nordwestliche Richtung. Indirekt betroffen sind die Gebiete „*Nordrügensche Boddenlandschaft DE 1446-302*“ (GGB) und „*Binnenbodden von Rügen DE 1446-401*“. Zu diesen Natura-2000-Gebieten wurden Verträglichkeitsvorprüfungen durchgeführt (siehe Anhang).

Auf Grund der Entfernung von mehr als 440 m wird das GGB „*Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide DE 1547-303*“ nicht in die Betrachtung von Natura-2000-Gebieten mit einbezogen. Zwischen dem Vorhabengebiet und dem GGB befinden sich unter anderem der Bahnhof Lietzow, die B 96 sowie ein Großteil der Siedlungsfläche der Ortschaft Lietzow. Daher ist eine Beeinträchtigung durch die Realisierung von Vorhaben, welche die bestehenden Beeinträchtigungen übertreffen würde, nicht absehbar. Auf eine detaillierte Untersuchung kann folglich verzichtet werden.

Lietzow, September 2019

Natura 2000 – Vorprüfung
Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung
unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

1. Allgemeine Angaben

1.1 Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
EU-VSG	-	-	-
GGB	grenzt nahezu unmittelbar an das GGB an	Nordrügensche Boddenlandschaft	DE 1446-302
1.2 Bezeichnung des Vorhabens	<i>Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“; Gemeinde Lietzow</i>		
1.3 Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemeines und Anlass</u></p> <p>Ziel der Planung ist die Erschließung des bebauten Bereichs westlich der Boddenstraße (B96) für eine ergänzende nachverdichtende Bebauung. Zu diesem Zweck wurde die Aufstellung einer Entwicklungssatzung beschlossen, die die Festlegung des westlich der B96 bebauten Areals als eigenständigen Ortsteil zum Ziel hat. Durch die Nachverdichtung wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und ein langfristig wirtschaftlicher Gebrauch der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Medienschließung, Verkehrsflächen) ermöglicht.</p> <p>Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“ umfasst den bebauten Bereich westlich Boddenstraße (Ortsdurchfahrt der B96). Darunter fallen die folgenden Flurstücke: 20/1, 18/3, 16/3, 16/4, 16/6, 15/1, 14/2, 13, 12/2, 12/3, 11, 10/2, 9/2, 9/3, 9/4, 8/6, 5/1, 4/1, 4/2, 3/2, 3/3, 2/5, 2/6, 1/1, 284, 285 sowie teilweise 20/2, 17/5, 15/2, 8/4, 7/1, 6/1, alle Flur 1, Gemarkung Lietzower Fähre mit insgesamt knapp 1,6 ha.</p> <p><u>Aktueller Zustand</u></p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich angrenzend an das betroffene GGB (ca. 6 m Abstand). Es ist durch den vorhandenen Gebäudebestand (Wohnbebauung, eine Gaststätte, ein Bürogebäude) und die vorhandenen Verkehrsflächen baulich deutlich vorgeprägt. Durch die geringe Gebäudeanzahl und die starke Trennung vom östlich, hinter der B96 liegenden Kerngebiet der Ortslage konnte der Siedlungsbereich bisher nicht als eigenständiger Ortsteil betrachtet werden. Die angrenzende Lage an der stark befahrenen B96 sorgt für eine hohe Lärmbelastung. Westlich grenzt ein Strandbereich des Großen Jasmunder Boddens an, welcher touristisch stark frequentiert und als Bundeswasserstraße deklariert ist.</p> <p>Entsprechend der Lage des Vorhabengebietes in einem baulich, touristisch und verkehrlich stark vorgeprägten Siedlungsbereich ist von einer bereits langjährig bestehenden und stellenweise bzw. saisonbedingt recht hohen Grundbeeinträchtigung für das GGB und dessen Gebietsbestandteile auszugehen. Eine vorhabenbedingte Verschärfung der bestehenden Beeinträchtigungen ist planbedingt nicht absehbar.</p> <p><u>Vorhaben</u></p> <p>Das Vorhaben hat die Aufstellung einer Entwicklungssatzung sowie die daraus resultierende städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes hin zu einem eigenständigen Ortsteil zum Ziel. Zu diesem Zweck soll die Anzahl der (Wohn-) Gebäude innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erhöht werden, ohne dabei eine Ausweitung der Siedlungsfläche in bisher unbebaute Flächen hinein herbeizuführen. Insgesamt sind bis zu vier Neubauten möglich, die vorhandene Infrastruktur (Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen, Medien, Verkehrswege) müssen dafür nicht erweitert werden. Durch die straßenbegleitende Bebauung entsteht ein geschlossenes Siedlungsbild, welches eine angemessene Ortsteilqualität zeigt.</p> <p>Insgesamt kann das Gelände als anthropogen stark vorbeeinflusst betrachtet werden. Eine Neuinanspruchnahme von bisher unbeeinträchtigten, ökologisch besonders wertvollen Flächen findet nicht statt.</p>		

Anhang 1 – Natura 2000 – Vorprüfung (GGB)

		Plangebiet nicht vorhanden
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
2190	Feuchte Dünentäler	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
6210*	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio-Acerion</i>	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden
91E0*	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	FFH-Lebensraumtyp im Plangebiet nicht vorhanden

* Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten sind mit einem Sternchen gekennzeichnet.

weitere Ausführungen: siehe Anlage

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

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene LRT oder Arten*)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	anlagebedingt			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Durch Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ist eine geringfügige Zunahme der Versiegelung nicht auszuschließen, allerdings befinden sich diese Flächen nicht innerhalb des GGB. Ein relevanter Verlust hochwertiger Naturflächen ist somit nicht absehbar.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Baulich kommt es zu keiner Nutzungsänderung. Selbst bei geringfügigen Anbauten bleiben die überwiegende Wohnnutzung im Süden und die gewerbliche Nutzung im Norden des Satzungsgebietes bestehen. Eine Flächenumwandlung ist nicht vorgesehen.	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.2	betriebsbedingt			

Anhang 1 – Natura 2000 – Vorprüfung (GGB)

6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-
6.2.2	akustische Veränderungen	-	-
6.2.3	optische Wirkungen	-	Geringfügige Veränderungen des optischen Erscheinungsbildes sind bei Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen nicht in Gänze auszuschließen. Das bestehende Gesamtbild eines bebauten Siedlungsgebietes bleibt jedoch erhalten, es entstehen weder anlagen- noch betriebsbedingte, negative optischen Wirkungen.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	baubedingt		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Die potenziell baubedingte Flächeninanspruchnahme konzentriert sich auf baulich vorgeprägte Bereiche innerhalb der Satzungsfläche sowie auf bestehende Versiegelungs- und Verkehrsflächen des angrenzenden Siedlungsgebietes.
6.3.2	Emissionen	-	Die mit potenziellem Baustellenbetrieb einhergehenden Emissionen entsprechen denen des durchschnittlichen Straßenverkehrs der direkt östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden stark befahrenen B 96, welche durch ständigen Schwerlast- und Privatverkehr geprägt ist. Eine baubedingte Erhöhung der Emissionen über ein verträgliches Maß hinaus ist somit nicht zu erwarten.
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Durch Baumaßnahmen sind kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des geringen Umfangs des Vorhabens, des zeitlich befristeten Charakters und der bestehenden Lärmkulisse in der direkten Umgebung bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

7. **Summationswirkung**

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

- ja weitere Ausführungen: siehe Anlage

Anhang 1 – Natura 2000 – Vorprüfung (GGB)

	Welcher Lebensraumtyp/ welche Art ist betroffen?	Mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1	-	-	-	
7.2	-	-	-	
7.3	-	-	-	

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

nein, nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Summationswirkungen erkennbar

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

Stralsund, den 08.05.2019



Anhang 1 – Natura 2000 – Vorprüfung (GGB)

Anlage 1 – Zeichnerische und kartographische Darstellung gemäß Punkt 2



Lage des Vorhabengebietes (blaue Kontur) innerhalb der Ortschaft Lietzow an der Boddenstraße/ B 96 (Plangrundlage: GAIA-MV.de)



Wirkbereiche der bestehenden Beeinträchtigung des GGB (blaue Fläche) durch die Boddenstraße B96 (violett) und das Siedlungsgebiet der Ortschaft Lietzow (grün) sowie die zu erwartenden Wirkbereiche des Vorhabens (rot), jeweils dargestellt in ihrer Bestands- bzw. Vorhabenfläche (dunkelster Farbton) und ihren Wirkbereichen I von 50 m und II von 200 m in farblicher Abstufung (Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV.de, Maßstab: 1:1000).

Natura 2000 – Vorprüfung
Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung
unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-VSG	grenzt nahezu unmittelbar an das VSG an	Binnenbodden von Rügen	DE 1446-401
	GGB	-	-	-
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“, Gemeinde Lietzow		
1.3	Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemeines und Anlass</u></p> <p>Ziel der Planung ist die Erschließung des bebauten Bereichs westlich der Boddenstraße (B96) für eine ergänzende nachverdichtende Bebauung. Zu diesem Zweck wurde die Aufstellung einer Entwicklungssatzung beschlossen, die die Festlegung des westlich der B96 bebauten Areals als eigenständigen Ortsteil zum Ziel hat. Final sollen dadurch die Deckung der Wohnraumbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie die Fortentwicklung des Ortsteils gesichert werden. Zudem wird durch die Nachverdichtung ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und ein langfristig wirtschaftlicher Gebrauch der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Medieneerschließung, Verkehrsflächen) ermöglicht.</p> <p>Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Westlich der Boddenstraße“ umfasst den bebauten Bereich westlich Boddenstraße (Ortsdurchfahrt der B96). Darunter fallen die folgenden Flurstücke: 20/1, 18/3, 16/3, 16/4, 16/6, 15/1, 14/2, 13, 12/2, 12/3, 11, 10/2, 9/2, 9/3, 9/4, 8/6, 5/1, 4/1, 4/2, 3/2, 3/3, 2/5, 2/6, 1/1, 284, 285 sowie teilweise 20/2, 17/5, 15/2, 8/4, 7/1, 6/1, alle Flur 1, Gemarkung Lietzower Fähre mit insgesamt knapp 1,6 ha.</p> <p><u>Aktueller Zustand</u></p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich angrenzend an das betroffene VSG (ca. 6 m Abstand). Es ist durch den vorhandenen Gebäudebestand (Wohnbebauung, eine Gaststätte, ein Bürogebäude) und die vorhandenen Verkehrsflächen baulich deutlich vorgeprägt. Durch die geringe Gebäudeanzahl und die starke Trennung vom östlich, hinter der B96 liegenden Kerngebiet der Ortslage konnte der Siedlungsbereich bisher nicht als eigenständiger Ortsteil betrachtet werden. Die angrenzende Lage an der stark befahrenen B96 sorgt für eine hohe Lärmbelastung. Westlich grenzt ein Strandbereich des Großen Jasmunder Boddens an, welcher touristisch stark frequentiert und als Bundeswasserstraße deklariert ist.</p> <p>Entsprechend der Lage des Vorhabengebietes in einem baulich, touristisch und verkehrlich stark vorgeprägten Siedlungsbereich ist von einer bereits langjährig bestehenden und stellenweise bzw. saisonbedingt recht hohen Grundbeeinträchtigung für das VSG und dessen Gebietsbestandteile auszugehen. Eine vorhabenbedingte Verschärfung der bestehenden Beeinträchtigungen ist derzeit nicht absehbar.</p> <p><u>Vorhaben</u></p> <p>Das Vorhaben hat die Aufstellung einer Entwicklungssatzung sowie die daraus resultierende städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes hin zu einem eigenständigen Ortsteil zum Ziel. Zu diesem Zweck soll die Anzahl der (Wohn-) Gebäude innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erhöht werden ohne dabei eine Ausweitung der Siedlungsfläche in bisher unbebaute Flächen hinein herbeizuführen. Insgesamt sind bis zu vier Neubauten vorgesehen, die vorhandene Infrastruktur (Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen, Medien, Verkehrswege) müssen dafür nicht erweitert werden. Durch die straßenbegleitende Bebauung entsteht ein geschlossenes Siedlungsbild, welches eine angemessene Ortsteilqualität zeigt.</p> <p>Insgesamt kann das Gelände als anthropogen stark vorbeeinflusst betrachtet werden. Eine Neuinanspruchnahme von bisher unbeeinträchtigten, ökologisch besonders wertvollen Flächen findet nicht statt.</p>		

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

- 2.1 Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten
- 2.2 Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Frankendamm 5
 18439 Stralsund
 Tel. 03831 203496
 info@stadt-landschaft-region.de

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

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

4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder
 - außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?
- ⇒ weiter bei Ziffer 4.2

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

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

4.3 Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	Lebensraumtyp oder Art*; Lebensraumelemente: - Brutvogel: BV - Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV	Mögliche Beeinträchtigungen für betroffene LRT und Arten	Vermerke der zuständigen Behörde
A168 Actitis hypoleucos	RV	1)	
A229 Alcedo atthis	BV	1)	
A054 Anas acuta	RV	1)	
A056 Anas clypeata	BV, RV	1)	
A704 Anas crecca	BV	1)	
A050 Anas penelope	RV	1)	
A705 Anas platyrhynchos	RV	1)	
A055 Anas querquedula	BV	1)	
A703 Anas strepera	BV, RV	1)	
A394 Anser albifrons	BV, RV	1)	
A043 Anser anser	RV	1)	
A701 Anser fabalis	BV, RV	1)	
A059 Aythya ferina	RV	1)	

Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)

A061 Aythya fuligula	BV, RV	1)
A062 Aythya marila	RV	1)
A045 Branta leucopsis	RV	1)
A067 Bucephala clangula	RV	1)
A149 Calidris alpina	RV	1)
A137 Charadrius hiaticula	BV, RV	1)
A197 Chlidonias niger	RV	1)
A667 Ciconia ciconia	BV	1)
A081 Circus aeruginosus	BV	1)
A084 Circus pygargus	RV	1)
A064 Clangula hyemalis	RV	1)
A113 Coturnix coturnix	BV	1)
A122 Crex crex	BV	1)
A037 Cygnus columbianus bewickii	RV	1)
A038 Cygnus cygnus	RV	1)
A036 Cygnus olor	RV	1)
A236 Dryocopus martius	BV	1)
A027 Egretta alba	RV	1)
A708 Falco peregrinus	RV	1)
A096 Falco tinnunculus	BV	1)
A723 Fulica atra	RV	1)
A639 Grus grus	BV, RV	1)
A130 Haematopus ostralegus	BV	1)
A075 Haliaeetus albicilla	BV, RV	1)
A338 Lanius collurio	BV	1)
A653 Lanius excubitor	BV	1)
A182 Larus canus	BV	1)
A187 Larus marinus	BV	1)
A176 Larus melanocephalus	BV, RV	1)
A177 Larus minutus	RV	1)
A179 Larus ridibundus	BV	1)
A246 Lullula arborea	BV	1)
A068 Mergus albellus	RV	1)
A654 Mergus merganser	RV	1)
A069 Mergus serrator	BV, RV	1)
A383 Miliaria calandra	BV	1)
A074 Milvus milvus	BV	1)
A319 Muscicapa striata	BV	1)
A277 Oenanthe oenanthe	BV	1)
A094 Pandion haliaetus	RV	1)

Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)

A170 Phalaropus lobatus	RV	1)
A391 Phalacrocorax carbo sinensis	RV	1)
A151 Philomachus pugnax	RV	1)
A274 Phoenicurus phoenicurus	BV	1)
A691 Podiceps cristatus	BV, RV	1)
A719 Porzana parva	BV	1)
A119 Porzana porzana	BV	1)
A132 Recurvirostra avosetta	BV	1)
A249 Riparia riparia	RV	1)
A155 Scolopax rusticola	BV	1)
A063 Somateria mollissima	RV	1)
A195 Sterna albifrons	BV	1)
A190 Sterna caspia	RV	1)
A193 Sterna hirundo	BV, RV	1)
A191 Sterna sandvicensis	BV	1)
A210 Streptopelia turtur	BV	1)
A307 Sylvia nisoria	BV	1)
A048 Tadorna tadorna	BV	1)
A166 Tringa glareola	RV	1)
A162 Tringa totanus	BV	1)
A142 Vanellus vanellus	BV, RV	1)

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

1) = Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

2) = Lebensraum wird durch das Vorhaben geringfügig beeinträchtigt [Erläuterung]

3) = Lebensraum wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt, [Erläuterung]

weitere Ausführungen: siehe Anlage

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

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene LRT oder Arten *)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	anlagebedingt			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Durch Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ist eine geringfügige Zunahme der Versiegelung nicht auszuschließen, allerdings befinden sich diese Flächen nicht innerhalb des VSG. Ein relevanter Verlust hochwertiger Naturflächen ist somit nicht absehbar.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Baulich kommt es zu keiner Nutzungsänderung. Selbst bei geringfügigen Anbauten bleiben die überwiegende Wohnnutzung im Süden und die gewerbliche Nutzung im	

Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)

			Norden des Satzungsgebietes bestehen. Eine Flächenumwandlung ist nicht vorgesehen.
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-
6.2	betriebsbedingt		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-
6.2.2	akustische Veränderungen	-	-
6.2.3	optische Wirkungen	-	Geringfügige Veränderungen des optischen Erscheinungsbildes sind bei Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen nicht in Gänze auszuschließen. Das bestehende Gesamtbild eines bebauten Siedlungsgebietes bleibt jedoch erhalten, es entstehen weder anlagen- noch betriebsbedingte, negative optische Wirkungen.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.3	baubedingt		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Die potenziell baubedingte Flächeninanspruchnahme konzentriert sich auf baulich vorgeprägte Bereiche innerhalb der Satzungsfläche sowie auf bestehende Versiegelungs- und Verkehrsflächen des angrenzenden Siedlungsgebietes.
6.3.2	Emissionen	-	Die mit potenziellem Baustellenbetrieb einhergehenden Emissionen entsprechen denen des durchschnittlichen Straßenverkehrs der direkt östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden stark befahrenen B 96, welche durch ständigen Schwerlast- und Privatverkehr geprägt ist. Eine baubedingte Erhöhung der Emissionen über ein verträgliches Maß hinaus ist somit nicht zu erwarten.
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Durch Baumaßnahmen sind kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des geringen Umfangs des Vorhabens, des zeitlich befristeten Charakters und der bestehenden Lärmkulisse in der direkten Umgebung bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehen-

Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)

den oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja weitere Ausführungen: siehe Anlage

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

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

nein, nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Summationswirkungen erkennbar

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

Stralsund, den 08.05.2019



Anhang 2 – Natura 2000 – Vorprüfung (VSG)

Anlage 1 – Zeichnerische und kartographische Darstellung gemäß Punkt 2



Lage des Vorhabengebietes (blaue Kontur) innerhalb der Ortschaft Lietzow an der Boddenstraße B96 (Plangrundlage: GAIA-MV.de)



Wirkbereiche der bestehenden Beeinträchtigung des VSG (orangefarbene Fläche) durch die Boddenstraße B96 (violett) und das Siedlungsgebiet der Ortschaft Lietzow (grün) sowie die zu erwartenden Wirkbereiche des Vorhabens (rot), jeweils dargestellt in ihrer Bestands- bzw. Vorhabenfläche (dunkelster Farbton) und ihren Wirkbereichen I von 50 m und II von 200 m in farblicher Abstufung (Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV.de, Maßstab: 1:1000).