

**Satzung der Gemeinde Parchtitz  
über den Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
Nr. 5 „Am Gutshaus Gademow“  
Satzungsexemplar**

Gemeinde: **Gemeinde Parchtitz**  
Amt Bergen auf Rügen  
Markt 5 - 6  
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**  
Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

Endstand: 31. Januar 2014

**Satzung der Gemeinde Parchtitz  
über den Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
Nr. 5 „Am Gutshaus Gademow“**

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Gemeinde: **Gemeinde Parchtitz**  
Amt Bergen auf Rügen  
Markt 5 - 6  
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**  
Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

Endstand: 31. Januar 2014

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren .....	1
1.3	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	1
1.4	Entwicklungsgebot .....	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung .....	3
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie & Bestand .....	4
2.2	Ziele des Bebauungsplanes .....	5
2.3	Vorhaben / Baulicher Entwurf / Flächenbilanz.....	6
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>3.</b>	<b>Ausgewählte Schutzgüter</b> .....	<b>11</b>
3.1	Immissionsschutz .....	11
3.2	Denkmalschutz.....	11
<b>4.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Schmutzwasserentsorgung .....	11
4.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	12
4.3	Trinkwasserversorgung .....	12
4.4	Löschwasserbereitstellung .....	13
4.5	Energieversorgung .....	13
4.6	Wärmeversorgung .....	14
4.7	Kommunikationsanlagen .....	14
4.8	Abfallentsorgung / Altlasten.....	15
4.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze .....	15
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>17</b>
<b>5.1</b>	<b>Schutzgüter im Bestand</b> .....	<b>17</b>
5.2	Auswirkungen des Vorhabens.....	20
5.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	21
5.4	Eingriffsbewertung und Kompensation.....	21
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>24</b>

### Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

### Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus FNP 1993 Gemeinde Parchtitz
- Anlage 2 Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Volker Weiße, 18528 Kaiseritz, vom 08. März 2012 (10 Seiten und 7 Blatt Anlagen)
- Anlage 3 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Seppeler, 48249 Dülmen, vom Dezember 2013 (7 Seiten)

## **1. Grundsätze der Planung**

### **1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Für das Plangebiet am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Gademow ist die Entwicklung eines *Mischgebietes gem. § 6 BauNVO* vorgesehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchtitz ist die allgemeine Art der baulichen Nutzung der betroffenen Baufläche als *gemischte Bauflächen (M)* ausgewiesen. Neben der Wohnnutzung soll die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet ist geprägt durch die unbebaute Gewerbebrache des ehemaligen LTA-Betriebsgrundstücks (Landtechnische Anlagen) der ehemaligen LPG Gademow/Parchtitz sowie durch umgebende Wohnbebauung und ansässige Gewerbebetriebe. Der Gebietscharakter der umliegenden Flächen entspricht dem eines Mischgebietes i. S. § 6 BauNVO. Westlich angrenzend sind landwirtschaftliche Nutzflächen belegen. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB sind aufgrund der Ortsrandlage und der unzureichenden Erschließung nicht gegeben.

Ziel der Planung ist die Beseitigung der städtebaulich unbefriedigenden Gewerbebrache und die städtebaulich integrierbare Wiedernutzbarmachung des Gebietes. Darüber hinaus sollen der baulich genutzte Ortsrand abgerundet und durch die Nachverdichtung die Infrastrukturkosten innerhalb des Ortsteiles gesenkt werden. Mit der Satzung zu diesem Bebauungsplan soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen entwickelt sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden.

### **1.2 Aufstellung und Verfahren**

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde durch die Gemeindevertretung Parchtitz am 25. Februar 2013. der Beschluss Nr. 28-25/13 zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 5 „Am Gutshaus Gademow“ nach § 13a BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss also lediglich vom Grundsatz her eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

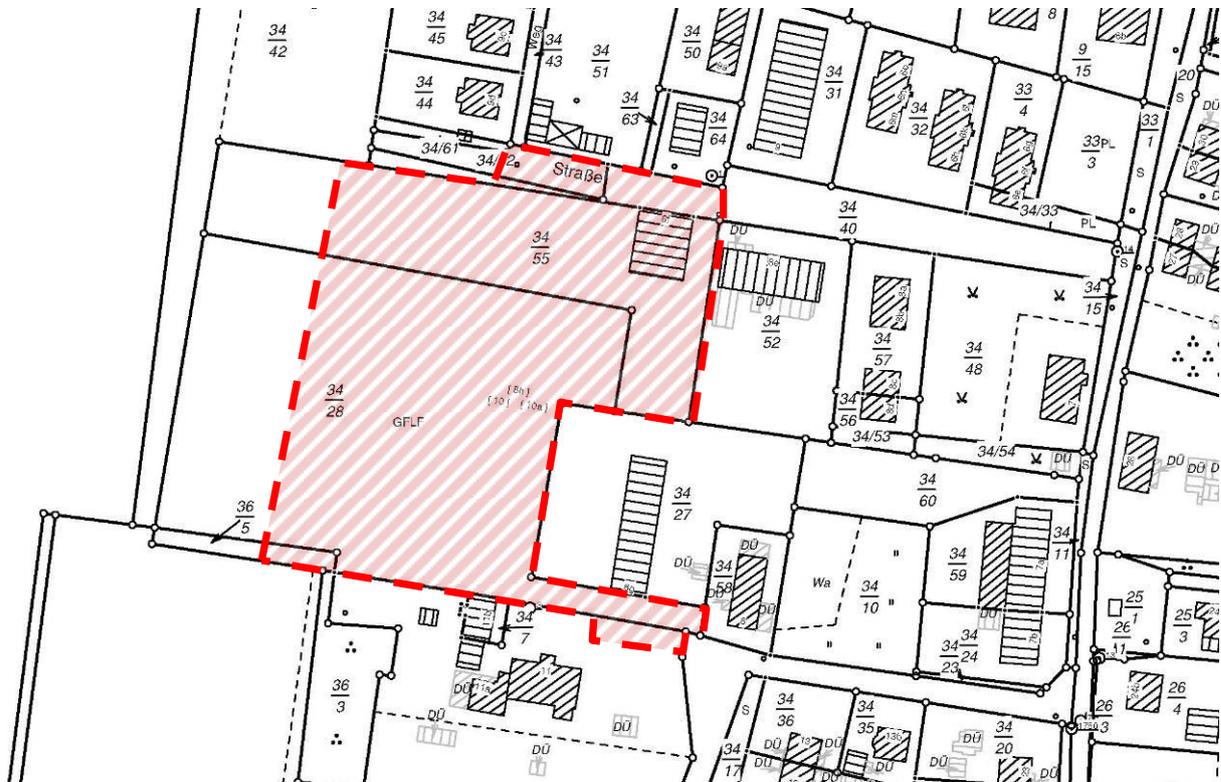
Mit dem Eigentümer des Grundstücks -Gemarkung Gademow, Flur 1, Flurstück 34/28- soll ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung der Erschließung innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu regeln sein werden.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

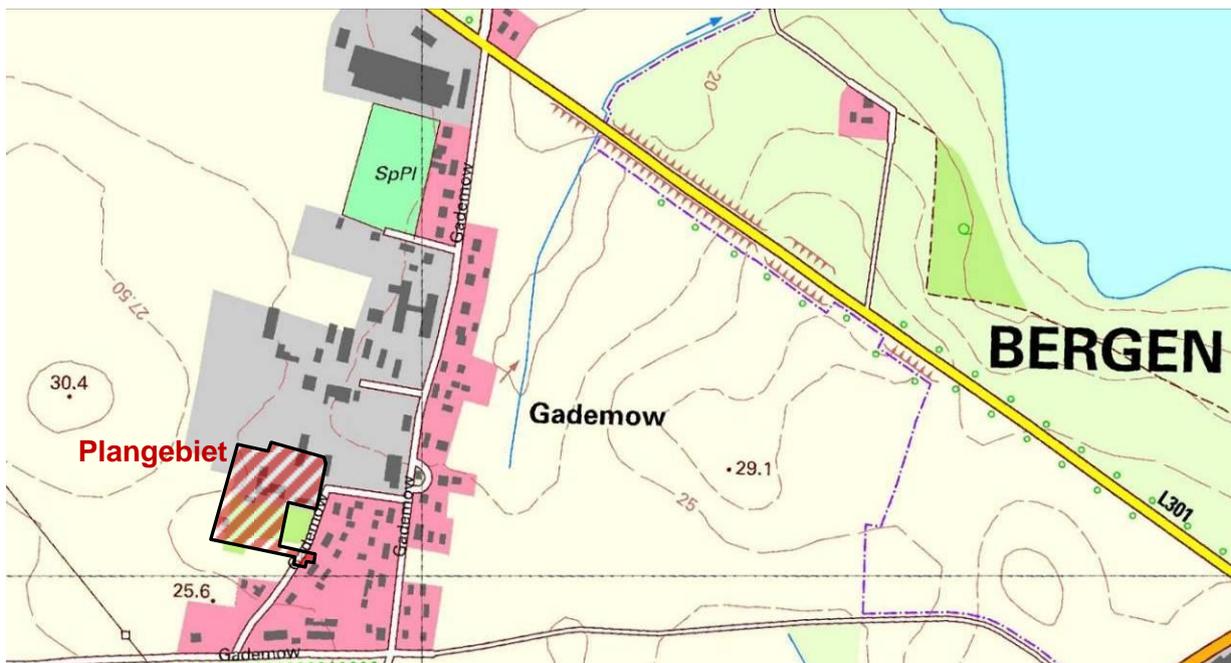
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gademow. Das Gebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch südlich und nördlich durch die Dorfstraße erschlossen.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 1,1 ha.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Gademow, Flur 1:  
teilweise 34/28, teilweise 34/55 und teilweise 36/5 sowie teilweise 34/8, teilweise 34/40 und  
teilweise 34/62 (als Erfassung der bestehenden Verkehrsflächen).



Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte KVA HST-NVP-RÜG vom 07.03.2013  
(verkleinert – ohne Maßstab)



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (25.01.2013 - 18:37)

## 1.4 Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im seit dem 16. August 1993 wirksamen FNP der Gemeinde Parchtitz ist die überplante Fläche als *gemischte Bauflächen (M)* ausgewiesen. Danach entwickelt sich der BP Nr. 5 aus dem FNP Parchtitz.

## 1.5 Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Parchtitz ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) als *Tourismusentwicklungsraum* und als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* eingeordnet. Hier sollen der Tourismus und die Landwirtschaft in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und nachhaltig entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer *Allgemeinen Siedlungsfläche*. Mit der Aufstellung des BP Nr. 5 ist die städtebaulich verträglich integrierbare Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Gewerbebranche beabsichtigt. Das Gebiet soll seiner Vorprägung entsprechend in den umgebenden Ortsteil mit Wohn- und Gewerbenutzungen einbezogen werden.

Die Gemeinde Parchtitz geht davon aus, dass die Sicherung und angemessene Entwicklung des Ortsteiles Gademow als Wohn- und Gewerbestandort trotz der dezentralen Lage mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Wenngleich die Gemeinde Parchtitz keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt, eignet sich dennoch die überkommene ländliche, kleinteilige Siedlungsstruktur in Gademow in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Bergen und zur B 96 als überregionale Achse zur Ansiedlung kleingewerblicher Nutzungen in Verbindung mit bezahlbarem, kleinteiligem, gartenbezogenem Wohneigentum. Innerstädtische Lagen weisen insbesondere aufgrund zu berücksichtigender Belange des Immissionsschutzes oft eingeschränkte Standortmerkmale auf.

Soweit den Gemeinden nicht besondere raumordnerische Funktionen zugewiesen sind, soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Diese bemisst sich nach ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedelung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

In Anbetracht des dramatischen demografischen Wandels ist die Verpflichtung zu sorgfältiger Überprüfung des tatsächlichen Wohnbedarfs zwingend. Ziel der Planung ist daher keineswegs die blinde Erweiterung des Angebotes dezentraler Wohnbauflächen. Die Gemeinde Parchtitz verfolgt vielmehr die nachhaltige Beeinflussung der wirtschaftlichen und sozialen Ortsstruktur sowie den Erhalt und die Stärkung örtlicher Gewerbetreibender, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. So kann das Plangebiet vorzugsweise der Ansiedlung von kleinen mittelständischen Unternehmen dienen, die die gewerblichen Standortvorteile nutzen und zugleich am Ort ihrer gewerblichen Niederlassung wohnen wollen.

Darüber hinaus sollen mit der gezielten Überplanung brachgefallener Flächen innerhalb der Ortslage die Siedlungsdichte erhöht und Infrastrukturkosten reduziert werden. Der demographische Wandel und die zunehmende Finanzknappheit machen eine stärkere Bündelung von Infrastruktur notwendig. Dies erfolgt auch angesichts der erst in 2012 erfolgten Erschließung des Ortsteiles Gademow mit zentralen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

Die Sicherung und Entwicklung der Ortslage Gademow steht im Einklang mit den Plansätzen 3.1.1 (1 und 2) < Ländliche Räume >, 3.1.3 (1, 5, 8 und 10) < Tourismusräume >, 4.1 (4 und 6) < Siedlungsstruktur >, 4.2 (1 und 3) < Stadt- und Dorfentwicklung > RREP VP 2010.

Indes ist der Nachweis der Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen 4.1 (3 und 5) RREP VP derzeit nicht seriös zu führen. Hierzu wäre zunächst die sachkundige Fortschreibung des bereits seit 1993 unverändert (!) wirksamen FNP der Gemeinde Parchtitz erforderlich. Die Gemeinde Parchtitz sieht die Entwicklung des Plangebietes dennoch als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Erweiterungen weitestgehend behutsam und im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

## **2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie & Bestand**

Das Gemeindegebiet Parchtitz liegt mit ca. 25 km<sup>2</sup> im mittellügenschen Raum ca. 3 km nordwestlich von Bergen auf Rügen, am Westufer des Nonnensees. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Parchtitz, Boldevitz, Muglitz, Neuendorf, Platvitz, Reischvitz, Volkshagen, Willihof und Gademow und hat ca. 770 Einwohner. Die Flächenstruktur ist gegliedert in ca. 93 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie in ca. 3 % bebaute und ca. 4 % sonstige Flächen. Etwa 20 % der Einwohner leben in Gademow. Die Gemeinde verfolgt eine Entwicklung des behutsamen Wohnungsbaus, welcher sich bedarfsgerecht auf die Nachverdichtung und Abrundung der Ortsteile innerhalb ihrer bestehenden Grenzen beschränkt.

Die Gemeinde Parchtitz liegt direkt an der Landesstraße L 301 von Bergen nach Gingst. Die B 96 und die Bahnstrecke Stralsund–Sassnitz verlaufen östlich der Gemeinde, beides Transitverbindungen (überregionale Achsen) zwischen Skandinavien/ Baltikum und Mitteleuropa.

Der Ortsteil Gademow und das Plangebiet liegen ca. 1,5 km südlich vom Ortsteil Parchtitz. Beim Ortsteil Gademow handelt es sich im Ursprung um eine seit dem 13. Jh. gewachsene Ansiedlung von zunächst drei Bauernhöfen, die sich seit dem letzten Jahrhundert als der Stadt Bergen vorgelagerter Wohn- und Gewerbestandort entwickelt hat. Maßgeblich beeinflusst wurde die Ortsentwicklung während der DDR-Zeit durch die Konzentration von Betrieben und Einrichtungen der ehemaligen LPG Gademow/Parchtitz.

Neben der Landwirtschaft bilden vor allem in Gademow Handwerk und Gewerbe den Haupterwerbszweig in der Gemeinde Parchtitz. Hier sind demgemäß Gewerbe- und Mischbauflächen von einigem Gewicht ausgebildet. Der Ortsteil Gademow ist durch den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der L 301.

Beim südlich an das Plangebiet angrenzenden, im Volksmund schlechthin als „Gutshaus“ bezeichneten Anwesen handelt es sich um ein um 1860 entstandenes, eingeschossiges Wohnhaus eines Bauerhofes mit 7 Achsen, dreiachsigem Frontspieß und Satteldach sowie einem kleinen Park. Am nördlichen Ortsrand belegen ist der heute größte Gewerbebetrieb des Ortsteiles, der Rügen C & C Großmarkt, welcher bereits zu Beginn der 90er Jahre auf dem Grundstück der vormaligen OGS Bergen errichtet wurde.

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich im Wesentlichen um das brachgefallene ehemalige LTA-Betriebsgrundstück (Landtechnische Anlagen), welches nach Abbruch der hier vormals belegenen Gebäude geräumt und abgesehen von noch vorhandenen Fundamentresten unbebaut ist.

Direkt an das Plangebiet angrenzend belegen sind (nordöstlich) eine Dachdeckerei und (südöstlich) ein Baubetrieb mit jeweils zugehörigen Nebenanlagen wie Werkstatt- und Lagergebäuden und als Materiallager dienende Freiflächen.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch die Dorfstraße erschlossen, welche erst 2012 durch öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserversorgung ergänzt wurde.

## 2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache des ehemaligen LTA-Betriebsgrundstücks (Landtechnische Anlagen) und Wiedereingliederung des Gebietes in den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gademow. Der Ortsrand soll abgerundet und die vorhandene Erschließung bedarfsgerecht erweitert und optimiert werden. Das Gebiet soll ergänzend in den umgebenden Wohn- und Gewerbebestand Gademow einbezogen werden. Es sollen bezahlbare Flächen zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden, kombiniert mit kleinteiligem, gartenbezogenen Wohneigentum geschaffen werden, belegen in direkter Nachbarschaft zur B 96 und zur städtischen Infrastruktur des Mittelzentrums Bergen auf Rügen.

Die Gemeinde Parchtitz verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der wirtschaftlichen und sozialen Struktur der Gemeinde sowie den Erhalt und die Stärkung des örtlichen Gewerbes und der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollen mit der Nachverdichtung der Ortslage die Effizienz der Erschließung optimiert und Infrastrukturkosten langfristig reduziert werden. Dies erfolgt auch angesichts der erst in 2012 erfolgten, kostenintensiven Erschließung des Ortsteiles Gademow mit zentralen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

Das Dilemma der Schrumpfung der finanziellen Möglichkeiten zwingt die Kommunen, ihren städtebaulichen Gestaltungsanspruch mit privaten Investoren zu teilen. Daher ist im Einzelfall zu hinterfragen, ob für ein Entwicklungsgebiet ein solventer und ernsthaft interessierter Investor gegenwärtig ist. Der überwiegende Teil des Plangrundstücks wurde durch einen Vorhabenträger zum Zwecke der baulichen Entwicklung erworben. Dieser ist entschlossen, die Entwicklung des Plangebietes auf seine Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Parchtitz.

Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Parchtitz zu ihrer gemeindlichen Steuerungs- und Versorgungsaufgabe. Mit der Satzung zum BP Nr. 5 sollen die laut FNP Parchtitz bereitzustellenden *gemischten Bauflächen* für den Ortsteil Gademow bauplanungsrechtlich gesichert werden. Zugleich übt die Gemeinde mit der Schaffung eigenen Ortsrechts ihre Planungshoheit aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor.

Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei sind die umgebenden Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe sowie deren Störgrade und Schutzbedürfnisse zu würdigen. Um den Bestand und die Entwicklung der örtlich ansässigen Gewerbebetriebe angrenzend an die Wohnnutzungen nicht zu gefährden, ist die planungsrechtliche Sicherung beider Nutzungen nach der Systematik der BauNVO geboten. Demgemäß ist für das Plangebiet die Entwicklung eines *Mischgebietes (MI)* gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden.

## 2.3 Vorhaben / Baulicher Entwurf / Flächenbilanz

### Vorhabenbeschreibung

Wie viele andere Kommunen erlebt auch Parchtitz das Szenario der Abwanderung der Menschen. Die u.a. hierdurch bedingte Abnahme der Siedlungsdichte trifft auf die durch Ausweitung der Ver- und Entsorgungsnetze bedingte Kostensteigerung und führt so zu einem zwangsläufigen Anstieg der Kostenbelastung pro Einwohner. Die Gemeinde Parchtitz sieht daher wesentliche Obliegenheiten im Erhalt und in der Erhöhung der Siedlungsdichte innerhalb ausgewiesener Siedlungsflächen. Der Erhalt bzw. die Stärkung gewerblicher Ansiedlungen und der Einwohnerzahl ist insbesondere im Hinblick auf den Ausgleich der Infrastrukturkosten von großer Bedeutung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Gademow. In 2012 wurde Gademow mit zentralen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen. Die Gemeinde verfügt mit dem Plangrundstück über eine im FNP Parchtitz ausgewiesene *gemischte Baufläche*, die aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs sowie aufgrund ortsbildprägender Erfordernisse einer geordneten Entwicklung bedarf.

Mit der Aufstellung des BP Nr. 5 wird die Deckung des Bedarfs der Gemeinde Parchtitz sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung verfolgt. Der Ortsteil Gademow eignet sich aufgrund seiner Prägung sowie dank seiner Nähe zur B 96 und zur Stadt Bergen auf Rügen zur Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe. Diese Zielgruppe kennzeichnet neben der Kaufkraft ein Bedarf an Gewerbestandorten, die sich zugleich zur Schaffung kleinteiligen, gartenbezogenen Wohneigentums eignen. Die erfolgreiche Bewerbung dieser Zielgruppe hin zum Gewerbe-/Wohnstandort beeinflusst die örtliche Struktur der Gemeinde nachhaltig und hat eine Reduzierung der gemeindlichen Infrastrukturkosten pro Kopf zur Folge.

Die Gemeinde plant zunächst die verkehrlich und versorgungstechnisch ergänzende Erschließung des Gebietes. Die bisher als nördlich und südlich des Plangebietes in die Tiefe führenden Stichwege der Dorfstraße sollen durch die innere Erschließung des Plangebietes miteinander verbunden werden. Auf diese Weise sollen die künftigen Bauflächen erschlossen und eine sowohl für Bewohner als auch Versorgungsfahrzeuge weitaus besser nutzbare Ringstraße entstehen, deren Nutzung ggf. zum Einrichtungsverkehr bestimmt werden kann.

Die Erschließung soll gemäß § 124 an den Eigentümer der größten Gebietsteilfläche übertragen werden. Als dann ist die Veräußerung von Baugrundstücken an Bauwillige vorgesehen.

### Baulicher Entwurf

Vom Gutshof Gademow als solitäre, offene Anlage und diversen gewerblichen Nutzungen abgesehen sind die Wohnnutzungen des Ortsteiles geprägt durch vorwiegend kleinteilige und freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern, sowie einige Wohngebäude in Bungalowbauweise. Die überwiegend vorhandene Bauweise soll auch im geplanten Mischgebiet fortgesetzt werden, wobei hier Wohngebäude ausschließlich als Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten erlaubt werden sollen. Dabei sollen für gewerblich zu nutzende Gebäude und Nebenanlagen größere und dennoch gebietsverträgliche Abmessungen ermöglicht werden. Der Empfehlung des beauftragten Planungsbüros zum Ausschluss der Bungalowbauweise folgt die Gemeinde nicht, um auch Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit das Wohnen in Bungalows zu ermöglichen.

Die Anordnung der Baufelder erfolgt straßenbegleitend als durchgehende Bänder ohne Vereinzelung, um bei nachfolgender Parzellierung einen angemessenen Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die tatsächlich überbaubare Fläche wird sodann durch die Festsetzung der GRZ eingeschränkt. Die Bebauungstiefe ist so bemessen, dass eine straßenbegleitende Raumkante unterstützt wird, dabei aber differenzierte und gegliederte Bauwerksformen ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird

geregelt, dass künftige bauliche Anlagen keine neuen unmaßstäblichen Dominanten bilden und sich organisch in die Siedlungsstruktur einfügen.

Der Planungsansatz beinhaltet eine dem Mischgebietscharakter entsprechende, weniger eingeschränkte Nutzungstiefe der Parzellen zur Errichtung von Gewerbe- und Nebenanlagen. Hierdurch auf ggf. benachbarte, rückwärtige, schutzbedürftige Räume (Hausgärten) wirkende Beeinträchtigungen gelten in Mischgebieten grundsätzlich als hinnehmbar.

### Flächenbilanz

Im FNP Parchtitz ist für die Gemeinde insgesamt ein Wohnbaubedarf von ca. 80 WE auf einer Bruttobaufläche von ca. 7,7 ha für den Entwicklungszeitraum von 1993 bis 2000 ausgewiesen. Der FNP Parchtitz ist nunmehr seit 1993 unverändert wirksam und wurde bisher nicht fortgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass die vor zwei Jahrzehnten, im Übrigen bereits bei Aufstellung des FNP nur sehr vage formulierten Planziele als überholt gelten können und demgemäß alsbald einer sachkundigen Überprüfung unterzogen werden sollten.

Auch der Umfang der zu erwartenden Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe im Plangebiet kann deshalb nicht seriös prognostiziert werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der in den einzelnen Ortsteilen und im Gemeindegebiet insgesamt seit 1993 entstandenen Wohneinheiten. Hieraus ist ersichtlich, dass eine nennenswerte Wohnflächenentwicklung lediglich in den Ortsteilen Parchtitz Dorf und Gademow stattgefunden hat. Dabei liegt das größte Gewicht mit 68 von insgesamt 110 WE im Ortsteil Gademow. Dies erscheint angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen folgerichtig. Nur 4 der 12 Ortsteile verfügen über eine Ortsteilqualität i. S. d. § 34 BauGB. Der Ortsteil Gademow verfügt über die besten Standortmerkmale im Vergleich.

Ortsteil	WE gesamt	Altbestand	Neu (ab 1993)	Darstellung im FNP
Parchtitz Hof	5	4	1	Fläche für die Landwirtschaft
Parchtitz Dorf	63	39	24	Wohngebiet
Gademow	115	47	68	Mischgebiet, Gewerbegebiet
Boldevitz	49	46	3	Mischgebiet
Neuendorf	12	3	9 (nur Ferienwohnungen)	Fläche für die Landwirtschaft
Volkshagen	8	8	0	Fläche für die Landwirtschaft
Platvitz	8	8	0	Fläche für die Landwirtschaft
Muglitz	27	24	3	Mischgebiet
Willihof I	10	8	2	Fläche für die Landwirtschaft
Willihof II	5	5	0	Fläche für die Landwirtschaft
Reischvitz Hof	6	6	0	Mischgebiet
Reischvitz Dorf	4	4	0	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Gesamt</b>	<b>312</b>	<b>202</b>	<b>110</b>	

Diese Entwicklung entspricht der im FNP formulierten Prognose, welche sowohl auf die örtlichen Rahmenbedingungen als auch auf die historische Entwicklung des Ortsteiles Gademow als ehemals bedeutsamer LPG-Standort zurückzuführen ist. Dem wirtschaftlichen Aufschwung und dem demografischen Wandel entsprechend erfolgte die stärkste Entwicklung in den neunziger Jahren. Seither sind Bautätigkeit und Wohnflächenentwicklung rückläufig. Dennoch ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Parchtitz verglichen mit der gesamten Planungsregion relativ stabil.

Unter Berücksichtigung voranstehend beschriebener Entwicklung kann für den Ortsteil Gademow im Zeitraum von 2013 bis 2020 ein Wohnbedarf von allenfalls 10 bis 12 WE prognostiziert werden. Diese Größenordnung entspricht etwa der auf ca. 1 ha Fläche in einem Mischgebiet überschläglich erzielbaren Zahl von Wohneinheiten bei optimaler Durchmischung von Wohnen und Gewerbe.

Dessen ungeachtet ist im Rahmen dieser Planung eine Bilanzierung des geplanten Wohnbau- bedarfs in Bezug zu den langfristigen, gemeindlichen Planzielen nicht angezeigt. Die hier ent- wickelte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung auf verhältnismäßig kleiner Gebietsfläche erlaubt eine sehr flexible Ausbildung künftiger Betriebs- und Grundstücksgrößen und bewirkt auf diese Weise eine nicht seriös zu bestimmende Planzahl letztlich entstehender Wohneinheiten.

Demgemäß gilt nachfolgende Flächenbilanz vornehmlich der Darstellung der im Plangebiet erzielbaren Gebäudegrundflächen. Bei der hier angesetzten Verteilung von Grundflächen handelt es sich um eine beispielhafte Annahme, die aufgrund der im BP Nr. 5 gewählten, einschränkenden Festsetzungen (z.B. Mindestgrößen der Baugrundstücke; Mindestlängen der an der Erschlie- ßungsstraße liegenden Grundstücksseiten) durchschnittlich erzielbar sind. Die im nachfolgenden Bebauungsbeispiel dargestellten Gebäudegrundflächen entsprechen den nach dem BP Nr. 5 sowohl minimalen als auch maximal möglichen Abmessungen.



Ermittlung durchschnittliche Grundfläche:

Fläche des Baugebietes in m <sup>2</sup>	GRZ	durchschnittliche Grundfläche in m <sup>2</sup>	plus 50% Nebenanlagen in m <sup>2</sup> (jedoch max. 0,8 GRZ)
8.165	0,6	12 x 130 m <sup>2</sup> = 1.560	780

Ermittlung sonstiger Flächen:

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan	in m <sup>2</sup>
Grünfläche	840
Verkehrsfläche	815
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.264

## 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

### Art der baulichen Nutzung

Diese Planung regelt die zukünftige Grundstücksnutzung in einem *Mischgebiet (MI)* nach § 6 BauNVO, „*Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*“. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei sind die umgebende Gebietsprägung mit ihren Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben sowie deren Störgrade und Schutzbedürfnisse nach der Systematik der BauNVO zu würdigen. Die Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die allgemeine Zweckbestimmung und Art der Nutzung fest. Eine Festsetzung nach § 6 BauNVO ist daher geboten.

Zum Zwecke der Steuerung des Gebietscharakters werden unter Anwendung des Kataloges nach § 9 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO differenzierte Beschränkungen zulässiger Nutzungen bzw. der Ausschluss bestimmter Nutzungen festgesetzt. So werden nur „kleine“ Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 (2) Nr. 3 erlaubt. Tankstellen und Vergnügungstätten nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 werden als unzulässig ausgeschlossen. Um einer übermäßigen Entwicklung von Wohnbauflächen entgegenzuwirken, wird die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die neben kleinen Beherbergungsbetrieben ausdrückliche Benennung von „*Ferienwohnungen, auch als kleiner Beherbergungsbetrieb*“ dient der Klarstellung, um den in Schrifttum und Rechtsprechung keinesfalls einheitlichen Verlautbarungen zu begegnen, ob es sich bei einer Ferienwohnung um einen (kleinen) Beherbergungsbetrieb handele.

Als zulässig festgesetzt wird u.a. „*1 Ferienwohnung/-appartement, auch als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes je Wohngebäude mit 2 WE*“. Bei Errichtung einer Wohneinheit zu Dauerwohnzwecken je Wohngebäude soll die Zuordnung einer Ferienwohnung ermöglicht werden. Mit dieser Festsetzung soll die vorwiegende Nutzung *Dauerwohnen* gesichert und zugleich eine Ferienunterkunft ermöglicht werden. Somit ist mindestens eine Wohnung je Wohngebäude einem nicht ständig wechselnden Personenkreis vorbehalten. Die Zuordnung der touristischen Wohnnutzung zum Dauerwohnen entspricht dem in der Gemeinde verbreiteten, kleinteiligen Beherbergungsangebot. Die Entwicklung im Gemeindegebiet zeigt, dass die Bauherren an einer Doppelnutzung ihrer Gebäude oder an der Einordnung von Zweitwohnungen interessiert sind, vornehmlich zum Zwecke der Refinanzierung des Bauvorhabens, aber auch zur finanziellen Altersvorsorge. Diesem Trend will sich die Gemeinde nicht verschließen.

### Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *offenen Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Danach haben Wohngebäude seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen nach LBauO M-V einzuhalten.

Zur Sicherung der Ortsbild prägenden, kleinteiligen Bebauung wird die *offene Bauweise* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft und die *Längen der Gebäudeseiten* für Wohngebäude auf maximal 16 m begrenzt. Parallel dazu werden Mindestgrößen für die künftigen Baugrundstücke

von 500 m<sup>2</sup> und Mindestlängen von 16 bis 20 m für die der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der *Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)* wird verzichtet. Das Ortsbild der Umgebung weist keine eindeutige Ausrichtung einer trauf- oder giebelständigen Bebauung auf. So kann die Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie erleichtert und braucht nicht dem Ortsbild untergeordnet werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* gesichert. Dabei werden die Festsetzungen so gewählt, dass eine notwendige Freiheit für die Bauherren besteht, dabei aber die Einpassung zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild gewahrt ist.

Während die Baufelder zwecks flexibler Anordnung und Gestaltung der künftigen Bebauung zunächst großzügig dimensioniert sind, wird die Möglichkeit der Ausnutzung selbiger durch die Festsetzung der *Längen der Gebäudeseiten* für Wohngebäude, die Festsetzung der *Grundflächenzahl GRZ 0,6* und der *Höhe der baulichen Anlagen* beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den gewählten Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die *Dachneigung* oder die *Höhe der Traufflinie*. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne das die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So kann auch auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet werden. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Wenngleich der Planungsansatz bei totalem Ausbleiben gewerblicher Ansiedlungen eine theoretisch größere Zahl von Wohneinheiten ermöglicht - maximal 12 Häuser mit je 2 WE bei ausschließlicher Errichtung von Wohngebäuden entsprächen 24 WE -, wird eine weitere Einschränkung der Bebaubarkeit nicht als zielführend erachtet. Die i. d. R. der Refinanzierung dienende zweite Wohneinheit wird meist als Ferienwohnung genutzt und steht daher dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Auch ist die Unterbringung von je 2 WE in jedem Wohngebäude des Gebietes eher unwahrscheinlich. Die auf dem Lande günstigen Bodenpreise ermöglichen weitaus großzügigere Gebäudegrundflächen, so dass die theoretisch maximal möglichen 12 Häuser mit insgesamt 24 WE als ein in der Praxis kaum eintretendes Worst Case-Szenario zu verstehen sind. In vergleichbaren Gebieten auf Rügen weist nur jedes dritte Wohngebäude eine Zweitwohnung zur Refinanzierung des Bauvorhabens auf.

Unter Berücksichtigung seriöser Erfahrungswerte ist im ungünstigsten Fall, also bei Ausbleiben jeder gewerblichen Ansiedlung eher von 12 Häusern mit insgesamt 16 WE auszugehen. Nach Auffassung der Gemeinde Parchtitz kann die im Plangebiet beabsichtigte Entwicklung (bei m. E. praktizierter Vernachlässigung der meist als Ferienwohnung genutzten zweiten Wohneinheiten) als *am Eigenbedarf des Ortsteiles Gademow orientiert* angesehen werden. Diese Einschätzung wird auch durch den Umstand getragen, dass innerhalb des Ortsteiles keine weiteren, nennenswerten Baulücken bestehen, die den in der voranstehenden Flächenbilanz ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen befriedigen könnten.

Indes ist ein umfassender und seriöser Nachweis des Eigenbedarfes der Gemeinde sowohl der Wohnbauflächenentwicklung als auch der gewerblichen Bauflächenentwicklung i. S. d. Plansätze 4.1 (3 und 5) RREP VP erst nach sachkundiger Fortschreibung des bereits seit 1993 unverändert (!) wirksamen FNP der Gemeinde Parchtitz möglich. Dieser Mangel wird angesichts der i. d. F. geringen Gebietsausdehnung und der resultierend ebenso geringen Entwicklungskapazitäten aus Sicht der Gemeinde Parchtitz als hinnehmbar erachtet.

## Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* wird den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein organisches Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht und einem Identitätsverlust des Ortsbildes entgegengewirkt werden.

### **3. Ausgewählte Schutzgüter**

#### **3.1 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung des Plangebietes trägt den Gebietscharakter eines Mischgebietes. Hier bestehen bei regulärer Betreibung keine Vorhaben, die Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen hervorrufen.

Südlich und östlich des Plangebietes belegene, kleine gewerbliche Nutzungen eines Baubetriebes und einer Dachdeckerei stellen direkt angrenzende Emissionsorte dar, die nach der typisierenden Betrachtungsweise im Sinne der BauNVO und ihren Betriebsabläufen entsprechend zu den *nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* zählen. Die Anlagen bestehen aus Büro- und Lagergebäuden, Nebenanlagen und als Materiallager genutzten Außenflächen. Die emittierende Tätigkeit beider Betriebe beschränkt sich am Ort der Niederlassung auf temporär seltene Materialbewegungen im Außenbereich.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht gegeben. Der örtliche Mischgebietscharakter wird hier fortgeführt. Die zulässigen Nutzungen fügen sich in das vorhandene Nutzungsbild des Ortes ein und führen nicht zu Konflikten.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

#### **4.1 Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Gemeinde Parchtitz hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen.

Eine zentrale Schmutzwasserdruckleitung zur Erschließung des Ortsteiles Gademow wurde im Jahr 2012 verlegt. Danach ist die Schmutzwasserentsorgung durch den ZWAR gesichert.

Für die geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Der nutzbare Anschlusspunkt ist im konkreten technischen Planungsverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die Kläranlage Bergen übergeben. Die Einleitbedingungen richten sich nach der Abwassersatzung des ZWAR.

#### **4.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.

Werden im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet dient das Baugrundgutachten 02/03/12 des Ingenieurbüros Volker Weiße, Kaiseritz vom 08.03.2012 (siehe Anlage). Danach könnte eine Flächenversickerung innerhalb des Plangebietes nur in Form einer Muldenversickerung zur Anwendung kommen.

Derzeit wird geprüft, ob die Abführung zumindest des auf den künftig öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in eine Vorflut der örtlichen Muldenversickerung vorgezogen wird. In diesem Falle ist die Errichtung einer entsprechenden Regenwasserleitung mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren. Sollte diese Form der Entwässerung zur Umsetzung gelangen, ist durch den ZWAR die entsprechend erforderliche Einleiterlaubnis in ein Gewässer bei der unteren Wasserbehörde des LK VR zu beantragen.

Zum Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses lag hierüber noch keine Entscheidung vor. Aus diesem Grund wird im Entwurf zum BP Nr. 5 eine Fläche für die Muldenversickerung der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese wird mit Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf den angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt.

#### **4.3 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gesichert. Eine

zentrale Trinkwasserleitung zur Erschließung des Ortsteiles Gademow wurde im Jahr 2012 verlegt. Danach können die bestehenden und künftigen Nutzungen im Ortsteil Gademow ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

#### **4.4 Löschwasserbereitstellung**

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind gezielt örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Das Löschwasser wird in Höhe von maximal 48 m<sup>3</sup>/h über den im Bereich der Buswendeschleife bestehenden Hydranten bereitgestellt. Desweiteren befindet sich wenige Meter südöstlich des Plangebietes ein öffentlicher Löschwasserteich, der die o. g. Anforderungen erfüllt.

#### **4.5 Energieversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich.

Laut Stellungnahme der E.ON edis AG vom 24. April 2013 verläuft innerhalb des Plangebietes eine 20 kV – Mittelspannungsleitung.

##### allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

#### Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

## **4.6 Wärmeversorgung**

Der Ortsteil Gademow ist mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes der EWE gilt der Konzessionsvertrag. Im Zuge der Entwurfs-erstellung ist zu prüfen, wie die künftige Wärmeversorgung des Gebietes erfolgen soll.

#### allgemeine Informationen

Die Leitungen der EWE werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0.8 m verlegt.

Bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a. problemlos durchgeführt werden können. Es wird die Verlegung von Verbundsteinpflaster empfohlen.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Erdgasleitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern. Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass diese sich über die neuverlegten Leitungen in der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE informieren müssen.

## **4.7 Kommunikationsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Am Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Seitens der Deutschen Telekom AG ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger erwünscht. Laut Stellungnahme der Telekom vom 14. Juni 2013 ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls die Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

#### allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 91) 2588 0965.

Für die Planung der Erschließung ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Barther Straße 72, 18437 Stralsund zuständig. Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Abs. 2 TKV abgeben. Notwendige Umverlegungen im Bereich der neu geplanten Zufahrt und im Zusammenhang mit der Neuversorgung der Gebäude sind kostenpflichtig. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

## **4.8 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Umweltschutz bezogen werden.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

Mit Stellungnahme des LK VR, FD Abfallwirtschaft/Bodenschutz vom 08. Mai 2013 wurde die Gemeinde Parchtitz auf einen Altlastverdachtsstandort innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 5 hingewiesen. Danach befindet sich südöstlich des Baufeldes 2 auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche der ehemalige Standort einer Tankstelle des ehemaligen Technikstützpunktes.

Trotz einer örtlich erfolgten Bodensanierung können Restbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen werden. Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen), ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren und der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

## **4.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich der Bundesstraße B 96 sowie ca. 400 m südlich der Landesstraße L 301 und ist von hier aus über die innerörtliche Gemeindestraße zu erreichen. Diese Verkehrserschließung ist ausreichend ausgebaut und soll auch weiterhin genutzt werden.

Die nördlich und südlich an das Plangebiet heranführenden Stichstraßen der Dorfstraße sind für den Fahrzeugverkehr in ausreichendem Umfang ausgebaut und lassen die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung zu. Beide Stichstraßen sollen durch die innere Erschließung des Plangebietes miteinander verbunden werden. Auf diese Weise sollen die künftigen Bauflächen erschlossen und eine sowohl für Bewohner als auch Versorgungsfahrzeuge weitaus besser nutzbare Ringstraße entstehen, deren Nutzung ggf. zum Einrichtungsverkehr bestimmt werden kann. Diese Erschließung soll gemäß § 124 an den Eigentümer der größten Gebietsteilfläche übertragen werden. Anschließend soll die neue Erschließungsstraße kostenfrei an die Gemeinde übertragen werden.

Ein detaillierter Entwurf zur verkehrlichen Erschließung lag zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung zum BP Nr. 5 noch nicht vor, sollte aber wie beschrieben auf die bisherigen Stichstraßen gründend, auf einen verkehrsberuhigten Straßenring, klassifiziert als *Wohnweg* im Sinne der RAST 06 abstellen.

Die Ringstraße soll lediglich durch den Anliegerverkehr und Fahrzeuge der Ver- & Entsorgung befahren werden. Danach wird der im BP Nr. 5 festgesetzte Verkehrsraum mit einer Breite von 6 m als ausreichend angesehen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche ist ein Straßenkörper von bis zu 4,75 m Breite ohne Gehweg möglich, der zur Befahrung durch Müllfahrzeug und Feuerwehr mit erforderlichen Aufweitungen in Kurven versehen werden kann.

Erfahrungen zeigen, dass Autofahrer auf schmaleren Wohnwegen ohne Gehweg eher zum langsamen Fahren veranlasst werden. Die an einen "verkehrsberuhigten Bereich" nach StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem *gleichberechtigten Nebeneinander* von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer *gemeinsamen Verkehrsfläche* aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln.

Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend vom "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "*Straßentyp*" dar. Diese müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die *Aufenthaltsfunktion* überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen lässt, dass sie sich in einem Bereich befinden, in dem das Gewicht deutlich auf der nicht verkehrlichen Nutzung von Aufenthalt und Spiel liegt.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig in die notwendige straßenbauliche Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Diese unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### Stellplätze

Mit der Landesbauordnung 2006 sind die Regelungen Stellplätze betreffend an die Gemeinden übertragen worden. Die Gemeinde Parchtitz hat zur Regelung der Einrichtung von Stellplätzen noch keine entsprechende Satzung erlassen. Die Planung des BP Nr. 5 orientiert sich daher in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift der „alten“ Landesbauordnung M-V. Danach sind je Wohneinheit 2 Stellplätze einzurichten. Die Stellplätze/ Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

## 5. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20 000 m<sup>2</sup>) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Die Kompensationspflicht entfällt als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationsanforderungen kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

### 5.1 Schutzgüter im Bestand

Im Folgenden werden kurz umweltrelevante Schutzgüter benannt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

#### Boden

Für den Raum um Gademow sind Geschiebelehm und Mergel charakteristisch (LUNG M-V 2000). Die noch unbeeinträchtigten Böden um Gademow zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aus. Eine Gefahr für Nitratauswaschungen ist gegeben (LUNG M-V 2013).

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits anthropogen überformt, stellenweise verdichtet und entsprechen nur noch teilweise den natürlichen Bedingungen. Nach Entfernung von Gebäuden der ehemaligen LPG Gademow/Parchtitz handelt es sich heute um eine Gewerbebrache unterschiedlicher Ausprägung, stellenweise mit aufkommendem Gehölzbewuchs und wenigen Einzelgehölzen. Im Rahmen von Erschließungsarbeiten in Gademow im Jahr 2012 wurden die Flächen in Randlage zur Lagerung von Materialien genutzt bzw. nochmals verdichtet, stellenweise waren die Flächen im Februar 2013 noch nicht beräumt.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Von der Planung ist keine Trinkwasserschutzzone betroffen. Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Versickerung von Niederschlagswasser zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Grundwasser ist gemäß Baugrundgutachten im Plangebiet nur in Form einer Muldenversickerung mit ausreichend dimensionierten Grundstücksfreiflächen und Nutzungseinschränkungen möglich. Die Einleitung in einen Vorfluter wird favorisiert. Eine Entscheidung hierüber erfolgt spätestens bei der Ausführungsplanung.

#### Klima, Mikroklima

Größere Freiflächen mit niedriger Vegetation, wie für das Plangebiet und angrenzende landwirtschaftliche Flächen nachgewiesen, sind Kaltluftentstehungsgebiete. An den Grenzen zum Geltungsbereich finden sich stellenweise Bäume oder Gebüsche, die im Zuge der Sukzession

entstanden sind und als kleine Frischluftentstehungsflächen zum ausgeglichenen Mikroklima im noch un bebauten Plangebiet beitragen. Die Niederschläge im Raum Bergen auf Rügen und somit auch für den Bereich um Gademow werden als niederschlagsreich eingestuft (GLRP VP 2009).

### Biotope, Tiere

Gademow ist der naturräumlichen Gliederung Nr. 21 Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar mit der gleichnamigen Untereinheit 210 zuzuordnen (GLRP VP 2009). Als potenziell natürliche Vegetation sind Waldmeister-Buchenwälder und edelholzreiche Mischwälder charakteristisch.

Aufgrund der früheren Nutzung ist das Plangebiet bereits anthropogen überformt, so dass Relikte der potenziell natürlichen Vegetation nur vereinzelt noch nachzuweisen sind. Rohboden, Gewerbe- bzw. Siedlungsbrache und aufkommende Gebüsche prägen heute das Gebiet.



Plangebiet in Gademow (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 9/2012)

Die überplante Fläche ist zurzeit un bebaut, dennoch aufgrund der früheren Nutzung vorbelastet und verdichtet. Folgende Biotope wurden nachgewiesen:

- Brache ehemaliger Gewerbeflächen mit aufkommenden Pioniergehölzen, standorttypisch
- Einzelgehölze, z.B. Birken
- unversiegelte Wege
- Siedlungsgebüsch
- ruderale Trittlur, gestörte Stellen, Rohboden
- Scherrasen, kleinflächig
- Gebäude
- versiegelte Wege

Im Folgenden werden die Biotope mit den Schlüsselnummern nach der Kartieranleitung (LUNG M-V 2010) kurz beschrieben.

#### Brachfläche der Dorfgebiete (OBD, 14.11.2):

Nach Aufgabe der Nutzung des Betriebes und Entsiegelungen haben sich eine Brache und aufkommende Gehölze eingestellt. Diese wird heute von Gräsern, Stauden und Rohboden dominiert. An einigen Stellen sind die Flächen durch Bodenablagerungen bzw. Baumaterialien beeinträchtigt.

#### Jüngere Einzelbäume (BBJ, 2.7.2):

Nur vereinzelt finden sich Bäume. Hier sind junge Birken und Eschen zu nennen.

#### Nicht oder teilversiegelte Wege (OVU, 14.7.3):

Unversiegelte, teilweise vergraste und verdichtete Wege queren das Gebiet.

#### Pionier-, Siedlungsgebüsch (PHX, 13.2.1):

An den Grundstücksgrenzen sowie im Westen des Plangebietes haben sich nach Aufgabe der Nutzung und beginnender Sukzession Gebüsche eingestellt. Sie können teilweise in die geplante Heckenpflanzung integriert werden.

#### Ruderale Trittplur (RTT, 10.2.1):

Im Übergang zwischen Rohboden, dem unversiegelten Weg innerhalb der Brache und flächig vergrasten Bereichen hat sich stellenweise ruderale Pionier- und Trittplur ausgebreitet.

#### Scherrasen (PEG, 13.3.2):

Im Umfeld der vorhandenen Gebäude und Zufahrten findet sich gepflegter Scherrasen.

#### Einzelgebäude / Dorfgebiet und versiegelte Wege (ODF 14.5.1; OVL, 14.7.5):

Im Plangebiet liegt nur noch ein älteres Gebäude. Es wird als Bestand festgesetzt. Im Norden und Süden sind die versiegelten Zufahrtswege bereits teilweise vorhanden.

#### Artenschutz

Vogelarten der Siedlungen sowie der halboffenen Landschaft sowie Klein- und Raubsäuger sind für die Brachflächen zu erwarten. Die Vogelarten sind häufig ungefährdet und weisen hohe Reproduktionsraten auf. Geeignete Brutlebensräume bleiben im Umfeld erhalten, nach der Bebauung der Flächen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist mit einer Wiederbesiedlung durch Siedlungsarten zu rechnen. Eine Gefährdung der Populationen ist durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Sofern die Einzelgehölze und Sträucher entfernt werden müssen und nicht in die geplante Hecke integriert werden können, hat dies zum Schutz der Brutvogelarten ausschließlich in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Niststättenschutz). Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden so vermeiden. Gleiches gilt für den Abtrag der krautigen Bodenvegetation, da bodennah brütende Vogelarten, z.B. Bachstelze oder Amphibien auf Wanderung nicht auszuschließen sind.

Das noch vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wird als Bestand festgesetzt. Ob es später umgebaut oder abgerissen wird, ist noch nicht bekannt. Da es durch einzelne Öffnungen in der Fassade und Tür für Vogel- und Fledermausarten zugänglich ist, sind potentielle Lebensräume für diese Arten im Innern nicht auszuschließen.

Der Luftraum oberhalb des Plangebietes ist für Vögel, Fledermäuse oder Libellen weiterhin, auch während der Bauphase, uneingeschränkt nutzbar. Auf alle anderen Gruppen wird in der Artenschutzprognose zum B-Plan (PLANUNGSBÜRO SEPPELER, akt. 2013) eingegangen.

## Ortsbild

Das Plangebiet wird von den umgebenden Bauflächen, innerörtlichen Freiflächen, Gewerbe sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

## Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet in Gademow liegt nicht im direkten Umfeld eines FFH- oder Vogelschutzgebietes (300 m – Radius). Auch nationale Schutzgebiete, geschützte Biotope, Geotope oder Alleen nach § 20 oder § 19 NatSchAG M-V sind nicht betroffen. Die Siedlungsgebüsche, die nachgewiesen wurden, haben sich im Zuge der Nutzungsaufgabe und Sukzession entwickelt. Sie sind nicht in der Liste der § 20 Biotope des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst.

Sofern Einzelgehölze entfernt werden müssen ist zu prüfen, ob sie dem § 18 NatSchAG M-V oder noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Parchtitz unterliegen. Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm bzw. 50 cm in einem Meter Höhe sind demnach geschützt.

Im Zuge der Ausführungsplanung wird geprüft, ob der an der südlichen Grenze liegende, nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baum, erhalten bleiben kann. Ist dies nicht möglich ist vorab ein Ausnahmeantrag zu stellen und eine Kompensation im Verhältnis 1:2 nach Baumschutzkompensationserlass erforderlich.

## **5.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Planung werden vorbelastete Gewerbebrachen am Rande von Gademow im Übergang zur freien Landschaft nachgenutzt. Aufgrund der früheren Bebauung und der Nachnutzungen, z.B. als Lagerflächen für Boden- und Baumaterialien im Zuge der im Jahr 2012 im Ort durchgeführten Erschließung, sind Vorbelastungen der Vegetation bzw. Bodenverdichtungen gegeben.

Die GRZ wird max. 0,8 inkl. der Überschreitung für Nebenanlagen angegeben, sodass mit einem erheblichen Verlust der noch vorhandenen Grünstrukturen bzw. vegetationslosen unbebauten Flächen zu rechnen ist.

Die Neubebauung wird sich kleinklimatisch auf die Frisch- und Kaltluftentstehung auswirken und die lokale Verdunstung beeinflussen, da das Gebiet relativ dicht bebaut wird und größere Grünstrukturen zunächst fehlen. Mit der Anlage von Hecken, ggf. unter Einbeziehung vorhandener Gehölze im Westen, werden bebaute Flächen langfristig aufgewertet und eingegrünt. Eine großklimatische Beeinflussung ist nicht zu erwarten.

Die Versiegelung der Flächen ist als Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V zu werten, da Siedlungsbiotope entfernt und Boden zusätzlich beeinträchtigt wird. Die Anpassung des Geländes durch Auftrag und Abtrag von Schotter- oder Bodenmassen ist zu erwarten. Heute noch vorhandene Puffer-, Speicher- und Grundwasserneubildungsfunktionen gehen verloren. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum für bodenbewohnende Arten zur Verfügung und geht als biotisch aktive Fläche verloren.

Die Überbauung führt zum Verlust von Siedlungsbrachen mit Gebüsch und Einzelbäumen und von Biotopen für Pflanzen und Tiere, wenngleich der ökologische Wert aufgrund der Vorbelastungen deutlich geringer ist, als im Bereich von Flächen, die mit höherwertigen Biotopen bestockt sind.

Die späteren Grundstücksfreiflächen werden voraussichtlich von Hecken, Staudenrabatten und niedrig wachsenden Einzelgehölzen geprägt. Siedlungstolerante Tierarten finden hier wieder einen Lebensraum.

### 5.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Entfernung der Bodenvegetation, der Bäume und Sträucher, sofern diese nicht erhalten werden können, hat zum Schutz von Tierarten, insbesondere von Vögeln und Amphibien, in den Herbst oder Wintermonaten außerhalb der Brutzeit oder möglicher Amphibienwanderungen zu erfolgen. Die Hinweise zum Artenschutz bei späterem Umbau oder Abriss des Gebäudes sind zu beachten.

Während der Bauphase ist die Beeinträchtigung des Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden, bodenbelastende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung von unbeeinträchtigtem Niederschlagswasser im Plangebiet ist die fachgerechte Anlage von Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebietes nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzung von einzelnen Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen oder innerhalb der geplanten Hecken sollte zur strukturellen Anreicherung sollte berücksichtigt.

Die Anlage der Hecken an den Grundstücksgrenzen hat fachgerecht mit heimischen Baum- und Staucharten zu erfolgen. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren. Freiwachsende Hecken sind anzustreben, um eine Kompensation des Eingriffs zu bewirken.

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze an der westlichen und südlichen B-Plangrenze, sofern von Bedeutung, sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Ggf. sind Ersatzbäume zu pflanzen.

Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### 5.4 Eingriffsbewertung und Kompensation

Die Flächen im Geltungsbereich wurden den Siedlungsbiotopen zugeordnet. Da voraussichtlich der vollständige Bestand entfernt werden muss, erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffes nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V (LUNG M-V 1999)*.

Die Gemeinde Parchtitz kann im weiteren Verfahren entscheiden, ob sie den ermittelten Kompensationsbedarf erbringen möchte, denn das Verfahren nach § 13a BauGB entbindet von der Verpflichtung der Kompensation des Eingriffes. Hiervon ausgenommen sind ggf. gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V bzw. Bäume, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Parchtitz, sofern noch gültig, unterliegen.

Die spätere Kompensation wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eingeschränkt möglich sein, so dass Maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet erforderlich werden. Die Planung sieht in Randlage eine Pflanzung zur Einbindung in die Landschaft vor. Diese kann teilweise angerechnet werden und sollte den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V (LUNG M-V 1999)* bzw. dortigen Hinweisen zu Kompensationspflanzungen entsprechen.

Die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgte auf der Grundlage des Naturschutz- ausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) in der aktuellen Fassung.

Nach § 12 des NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes u.a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche

die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß NatSchAG M-V sind Eingriffe vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei hat eine Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang. Zu berücksichtigen ist auch das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die Biotope haben heute aufgrund der Vorbelastungen eine Wertigkeit von durchschnittlich 0 bis 1 gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* (LUNG M-V 1999).

Flächen, die sich hinsichtlich der Wertstufe nicht ändern (z.B. Versiegelungen, Wertstufe 0) oder aufgrund der späteren Umwandlung rechnerisch gleichwertig einzustufen sind, wurden nicht berücksichtigt.

Die im Rahmen der Kartierung erfassten flächigen jüngeren Baum- und Strauchgruppen wurden zu den Siedlungsbiotopen gestellt, da die Wertigkeit ist identisch. Die Kompensation von älteren Einzelgehölzen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass.

**Tabelle 1: Kompensationsermittlung**

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps in ha	Kompensationserfordernis (Kompensationsfaktor + Versiegelungsfaktor + Korrekturfaktor)	Wirkungsfaktor	Bedarf
Umwandlung von flächigen Siedlungsgehölzen, Brache, ruderales Trittschilf, Wertstufe 1 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (0,7067 ha)	1,5 + 0,5 x 0,75	---	1,0601
Umwandlung von Siedlungsgehölze, Siedlungsbrache, ruderales Trittschilf, Wertstufe 1 in Grundstücksfreifläche, Wertstufe 0 (0,1634 ha), Wertdifferenz 0,5	0,5 x 0,75	---	0,0613
Umwandlung von Scherrasen, Wertstufe 0 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (0,0085 ha)	0,5 + 0,5 x 0,75	---	0,0064
<b>Summe</b>			<b>1,1278</b>

**Es wurde ein Bedarf von insgesamt 1,1278 Flächenäquivalenten (FÄ) errechnet.**

Sofern die Gemeinde Parchtitz eine Kompensation des Eingriffs vorsieht, kann dieser nur teilweise in Randlage des B-Plangebietes in Form von freiwachsenden Heckenpflanzungen erfolgen. Die verbleibenden Freiflächen können nicht weiter aufgewertet werden und sollten nach Abschluss der Bauarbeiten als extensiv genutzte Gartenflächen mit Versickerungsmulden, heimischen Straucharten oder Stauden angelegt werden.

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Pflanzung von freiwachsenden Hecken im Westen (0,0565 ha) unter Berücksichtigung von 7 Hochstämmen (Hochstämmen, 16/18 STU) im Plangebiet (25 m<sup>2</sup> / Baum, 0,0175 ha), gesamt 0,0740 ha, heimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzlisten
- Pflanzung von Hecken im Osten, ca. 0,0265 ha, heimische Straucharten gemäß Pflanzliste

**Tabelle 2: vorgeschlagenen Maßnahmen**

Maßnahmen in ha	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	FÄ
Aufwertung einer Brache, Wertstufe 1 in eine Hecke mit Bäumen, Wertstufe 2 (0,0740 ha), Differenz 1 Wertstufe	1,5	0,5	0,0555
Aufwertung einer Brache, Wertstufe 1 in eine Hecke mit Sträuchern, Wertstufe 2 (0,0265 ha), Differenz 1 Wertstufe	1,5	0,5	0,0199
<b>Summe</b>			<b>0,0754</b>

Die Maßnahmen im Plangebiet mindern den Kompensationsbedarf nur um 0,0754 FÄ, so dass noch 1,0524 FÄ verbleiben. Diese können ggf. mit anderen Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Parchtitz kombiniert werden, sofern sich die Gemeinde hierzu entschließt. Der Verlust von Bäumen sowie Ersatzhabitats für Vögel und Fledermäuse sind gesondert zu berücksichtigen (siehe Artenschutzprognose).

## 6. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gutshaus Gademow“ beinhaltet die zukünftige Nutzung für den Standort eines künftigen *Mischgebietes nach § 6 BauNVO*. Ziele der Planung sind die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache des ehemaligen LTA-Betriebsgrundstücks (Landtechnische Anlagen) und die Wiedereingliederung des Gebietes in den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gademow. Der Ortsrand soll abgerundet und die vorhandene Erschließung bedarfsgerecht erweitert und optimiert werden. Das Gebiet soll ergänzend in den umgebenden Wohn- und Gewerbebestandort Gademow einbezogen werden.

Die geplanten Nutzungen beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde Parchtitz. Die Gemeinde Parchtitz verfolgt die nachhaltige Beeinflussung der wirtschaftlichen und sozialen Struktur der Gemeinde sowie den Erhalt und die Stärkung des örtlichen Gewerbes und der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollen die Effizienz der Erschließung optimiert und Infrastrukturkosten reduziert werden. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Gemeinde Parchtitz sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Die Planung begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können vermieden oder ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich. Gleichwohl stellen die Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, Grund und Boden wird versiegelt. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden trotz fehlender Rechtsgrundlage für eine Kompensationsverpflichtung ermittelt und können ggf. im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB vereinbart werden.

Parchtitz, Januar 2014

## 7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010** (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)** zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Parchtitz (Baumschutzsatzung)**, 2001

## 8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchtitz auf Rügen, wirksam seit August 1993**
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)** Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gademow vom Januar 2013, Maßstab 1:2000, KVA des LK Vorpommern - Rügen
- **Entwurfsvermessung**, ÖbVI Andreas Klug, Ramin, Maßstab 1:500, Stand ... , letzte Ergänzungen ÖbVI Arno Mill, Sehlen, Januar 2013
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2009)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG M.-V., Heft 3 1999**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999)
- **Baugrundgutachten Wohngebiet BHG Gademow**, Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz, Nr. 02/03/12, März 2012
- **Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG M-V 2010)**, 2. vollständig überarbeitete Auflage der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1 (1998)
- **LUNG M-V (6/2011)**: Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten
- **LUNG M-V (10/2012)**: Liste der in Mecklenburg Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)
- **LUNG M-V (7/2012)**: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), zuletzt eingesehen am 25.01.2013