

# **Stadt Bergen auf Rügen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## **Nr. 63 „Hundepension Tilzow“**

Vorentwurfsfassung

(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Amt Bergen auf Rügen (Stadt Bergen auf Rügen)  
Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen

Verfasser Umweltbericht:

Bearbeiter:

Planverfasser lars hertelt – Stadtplanung und Architektur  
Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt  
Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe  
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

---

## Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	4
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2 Planungsanlass und Notwendigkeit der Planung.....	4
1.3 Vorhabenträger.....	4
1.4 Planungsziele und Belange.....	5
1.5 Verfahrenswahl.....	5
1.6 Rechtsgrundlagen .....	6
1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen .....	6
1.7.1 Flächennutzungsplan .....	6
1.7.2 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung .....	7
1.8 Bestandsaufnahme.....	8
1.8.1 Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet .....	8
1.8.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.8.3 Emissionen .....	11
1.8.4 Leitungsbestand .....	12
1.8.5 Boden.....	12
1.8.6 Forst .....	12
2 Städtebauliche Planung.....	13
2.1 Städtebaulicher Entwurf.....	13
2.2 Festsetzungen .....	15
2.3 Festsetzungen zur Grünordnung.....	16
2.4 Erschließungen .....	17
2.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	17
2.4.2 Medientechnische Erschließung.....	17
2.5 Flächenbilanz.....	19
3 Auswirkungen.....	19
3.1 Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung .....	19
3.2 Allgemeines/ Methoden .....	20

## Anlagen ---

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Landstraße (RÜG K15) zwischen Bergen auf Rügen und Putbus, auf Höhe der Ortslage Tilzow. Die Planung betrifft die Flurstücke 88/2 und 88/4 (teilweise) der Gemarkung Tilzow, Flur 1 und umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet grenzt

- im Osten an die Landstraße (Kreisstraße RÜG 14),
- im Süden an gewerbliche Nutzungen (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“),
- im Westen an Lagerflächen der Stadt Bergen auf Rügen sowie
- im Norden an Waldflächen.

### 1.2 Planungsanlass und Notwendigkeit der Planung

Für den o.g. Standort wurde durch die Vorhabenträger (auf Veranlassung der späteren Betreiber) ein Antrag auf Vorbescheid für eine gewerbliche Nutzung gestellt. Vorgesehen war und ist die Etablierung einer Hundepension mit Hundeschule, u.a. auch als Tages- und Ferienbetreuung verbunden mit ergänzenden Dienstleistungen „rund um den Hund“.

Der Vorbescheid musste durch den zuständigen Fachdienst Bauordnung des Landkreis VR abschlägig beschieden werden, da sich die Lage des Vorhabens im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet und mit dem Vorhaben die Voraussetzungen für die Nutzung im Außenbereich nicht erfüllt werden (AZ: 521.120.01.05479.23). Insbesondere lässt das Vorhaben die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung und somit eine Zersiedelung befürchten, was eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange darstellt (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB). Die Durchführung des beantragten „Vorhabens“ hätte eine nicht genau überschaubare Vorbildwirkung dahingehend, dass in nicht verlässlich eingrenzbarer Weise weitere bauliche Anlagen auf den benachbart liegenden Grundstücken erfolgen könnten. Somit ergibt sich für das geplante Vorhaben eine Unvereinbarkeit mit einer geordneten Siedlungsstruktur.“

Dieser Einschätzung folgend unterstützt die Stadt Bergen auf Rügen, da sie der Entwicklung des Vorhabens grundsätzlich positiv gegenübersteht, die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Mit einem vorliegenden Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gewerblichen Standortes als Hundebetreuung mit ergänzenden Dienstleistungen geschaffen und einer geordneten Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.

### 1.3 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die *NOG GmbH*, Jahnstraße 3a in 17033 Neubrandenburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schnoor.

## 1.4 Planungsziele und Belange

Mit der Planung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Inbetriebnahme einer leergezogenen baulichen Anlage zur gewerbsmäßigen Ausbildung und zeitweiligen Unterbringung von Hunden, zur Anleitung von Hundehaltern sowie Vertrieb von Ausstattungen, die für die Hundehaltung benötigt werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 8f TierSchG) geschaffen werden. Dies schließt die räumlichen Voraussetzungen artgemäßen Bewegungsangebots, verhaltensgerechter Unterbringung, angemessener Ernährung und Pflege gemäß § 2 TierSchG ein. Der bauliche Bestand soll erhalten und lediglich mit einer neuen Nutzung weiter genutzt werden. Zusätzliche Bauten und Versiegelungen sind nicht Ziel der Planung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Gemäß Stand Vorentwurf (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) der Planung sind allgemein zu beachten:

- die Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Vorbeugung der Entstehung einer städtebaulichen Brache durch Weiternutzung einer vorhandenen intakten Bausubstanz,
- die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Inbetriebnahme einer leergezogenen Immobilie auf einer bereits erschlossenen Fläche,
- Belange des Tierwohls,
- Belange der mittelständischen Struktur sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Belange von Freizeit und Erholung.

Schließlich sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## 1.5 Verfahrenswahl

Auf Grund der spezifischen und eingeschränkten Nutzung hat die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen, für den Teilbereich der ehemaligen Kaserne Tilzow, Gemarkung Tilzow, Flur 1 Flurstück 88/2, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mit einem reduzierten Nutzungskatalog beschlossen.

Eine Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden.

Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Im Zusammenhang mit der Planung ist eine Umweltprüfung / ein Umweltbericht (§ 2 Absatz 4 BauGB) mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erstellen. Des Weiteren ist zur Absicherung, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst

werden, ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) Bestandteil der Planunterlagen sein wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der vorgenannten Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und des Artenschutzfachbeitrags aufgefordert.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Aufstellung des vbB-Planes Nr. 63 wurde der Beschluss zum vbB-Plan Nr. 53 vom 13.07.2017 (Entwicklung eines Bildungsstandortes) aufgehoben. Dieses frühere Bauleitplanverfahren auf demselben Grundstück wurde ist eingestellt.

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

### 1.7.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich westlich der Landstraße zwischen Bergen auf Rügen und Putbus auf der Höhe

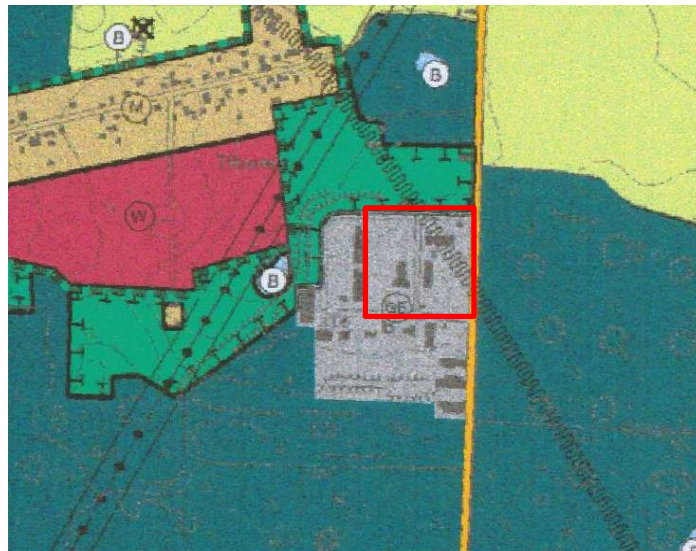


Abbildung 1: FNP-Auszug aus GeoPORT.VR mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)

der Ortslage Tilzow ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen als einer von vier größeren Gewerbegebieten, hier als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, dargestellt (vgl. Abbildung 1).

Das ehemalige Militärgelände südöstlich der Ortslage Tilzow liegt am Stadtrand, wird als gut erschlossen und als räumlich von der umliegenden Wohnbebauung getrennt bezeichnet.

Begründung zur Fortschreibung 2008 (rechtswirksam): „Das ehemalige Militärgelände in Tilzow wird erstmalig im FNP als ein Gewerbegebiet dargestellt, was der bereits gegenwärtigen Nutzung einschließlich der als Ausnahmen zulässigen Nutzungen wie Betriebswohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. der Tiernotstation, entspricht. Zugleich wird somit, anders als bei der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, die Entwicklung zu einem Industriegebiet ausgeschlossen.“

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 1.7.2 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

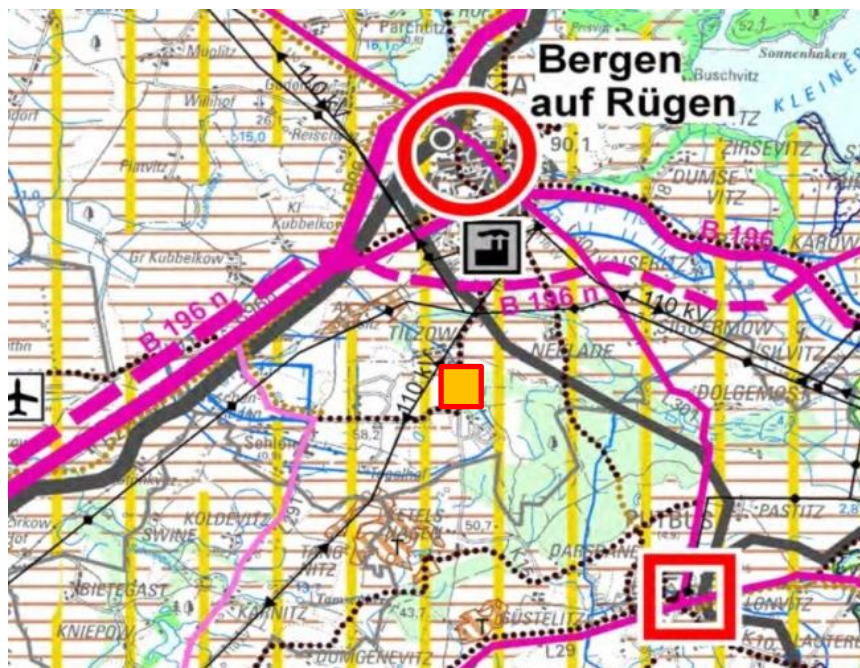


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 mit Standort (Orange)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) wird Bergen auf Rügen als Mittelzentrum festgelegt. Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Die Mittelzentren tragen wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP), in Kraft seit 20.09.2010, sollen nach 3.2.1(1) RREP Zentrale Orte allgemein als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Mittelzentren sollen nach 3.2.3(3) RREP als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Nach 4.1(5) RREP soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Das Mittelzentrum Bergen auf Rügen gehört zu den Orten, die nach 4.3.1(1) RREP als regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte zu entwickeln und zu erhalten sind. Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.



Nach 4.3.1(1) RREP sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion gelenkt werden.

Mit der Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen entsprechend der Flächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## 1.8 Bestandsaufnahme

### 1.8.1 Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet



Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet (lila); Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de

Das Plangebiet wurde bis Ende September 2023 als Bildungszentrum genutzt. Es besteht aus massiven Schulungs-, Bürogebäuden und Ausbildungswerkstätten sowie weiteren Wirtschaftsgebäuden. Bestandteil der baulichen Anlagen sind umfangreiche Sanitäreanlagen, Küchen und Waschräume. Das zentrale Gebäude hat drei Vollgeschosse die zwei weiteren Gebäude sind eingeschossig.

Erschlossen wird das Areal von Norden und Süden, wobei die nördliche Zufahrt die Hauptzufahrt darstellt. In diesem Bereich besteht an der erschließenden Kreisstraße auch eine Bushaltestell. Auf Grund der erst kürzlichen Nutzungsaufgabe ist der Gebäudekomplex in einem durchschnittlichen und voll nutzbaren baulichen Zustand. Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden regelmäßig durchgeführt. Die Dachflächen sind mit Elementen zur rege-



Abbildung 4: Luftbild mit Gebäudebestand; Quelle: Westphal 2024



nerativen Energiegewinnung ausgestattet.

Die baulichen Anlagen sind eingebettet in eine baumbestandene Grünanlage mit Ziersträuchern und kleineren Schutzbauten und Lagerhäuschen. Da es sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Militärliegenschaft handelt, zählt neben einem kleinen Wachhäuschen im Nordosten auch eine ehemalige Panzerreparaturrampe in der nordwestlichen Ecke zum Bestand. Die diese umgebenden Flächen sind vollständig versiegelt und dürften auf Grund der ehemaligen Nutzung statisch für die Belastung mit Panzern ausgelegt sein.

In unmittelbarer Nähe zur Rampe besteht eine Klärgrube, an die das ehemalige Militärareal angeschlossen war bzw. die dem vormaligen Bildungszentrum diente und an die aktuell auch teilweise das Plangebiet des südlich angrenzenden Gewerbegebietes angeschlossen ist. Die Abdeckung der Kläranlage wurde 2024 saniert.

### 1.8.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

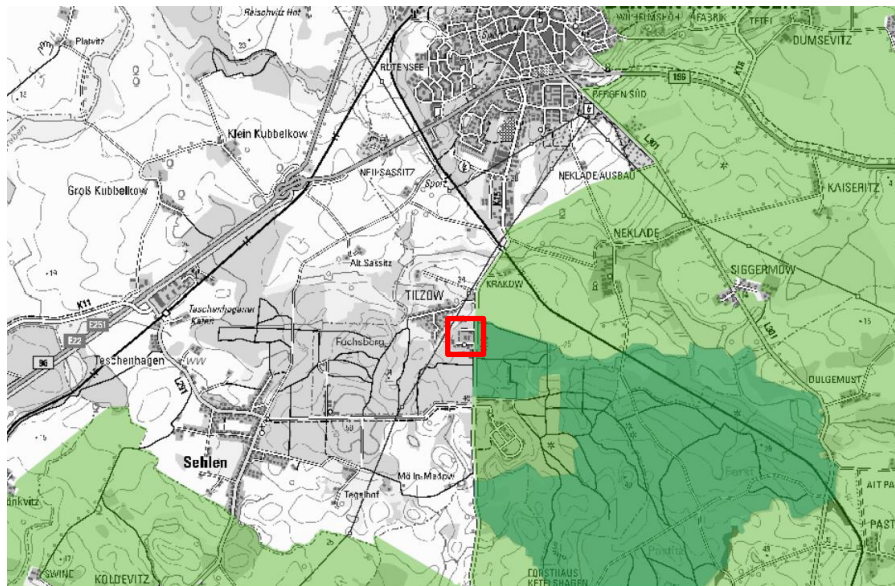


Abbildung 4: Schutzgebiete LSG (hellgrün) und GGB-Gebiet (dunkelgrün) (Quelle: Umweltkarten M-V)

#### Schutzgebiete

##### Landschaftsschutzgebiet

Östlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG\_081 „Ostrügen“.

##### Natura-2000-Gebiete

Östlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE\_1646-302 „Tilzower Wald“ ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets entspricht die Abgrenzung des LSG im Wesentlichen der des GGB-Gebiets.

#### Biotope

Im Umfeld des Plangebiets von ca. 300 m wurden vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV folgende kartierten Biotope im Internet dargestellt ([www.umweltkarten.mv-](http://www.umweltkarten.mv-)

[regierung.de](http://regierung.de))

Abbildung 16, Nr. 1 / nördlich in einer Entfernung von ca. 275 m das Biotop RUE04046 „*permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; verbuscht; Weide*“ (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit einer Fläche von 0.1848 ha.

Abbildung 16, Nr. 2 / nördlich in einer Entfernung von ca. 180 m das Biotop RUE04047 „*permanentes Kleingewässer; Gehölz; undiff. Röhricht*“ (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit einer Fläche von 0.5574 ha.

Abbildung 16, Nr. 3 / östlich in einer Entfernung von ca. 300 m das Biotop RUE04042 „*temporäres Kleingewässer; Großröhricht; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Erle; Weide*“ (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit einer Fläche von 0.6210 ha.

Abbildung 16, Nr. 4 / südöstlich in einer Entfernung von ca. 350 m das Biotop RUE04032 „*permanentes Kleingewässer; beschattet*“ (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit einer Fläche von 0.0234 ha.

Abbildung 16, Nr. 5 / westlich in einer Entfernung von ca. 110 m das Biotop RUE04028 „*permanentes Kleingewässer*“ (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) mit einer Fläche von 0.1329 ha. Lediglich dieses Gewässerbiotop liegt innerhalb des relevanten Wirkbereiches (ca. 200m nach HZE 2018).

Abbildung 16, Nr. 6 / nordwestlich in einer Entfernung von ca. 400m das Biotop RUE04043 „*Flachsee; verbuscht; Weide; Phragmites-Röhricht*“ (Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit einer Fläche von 1.2044ha.

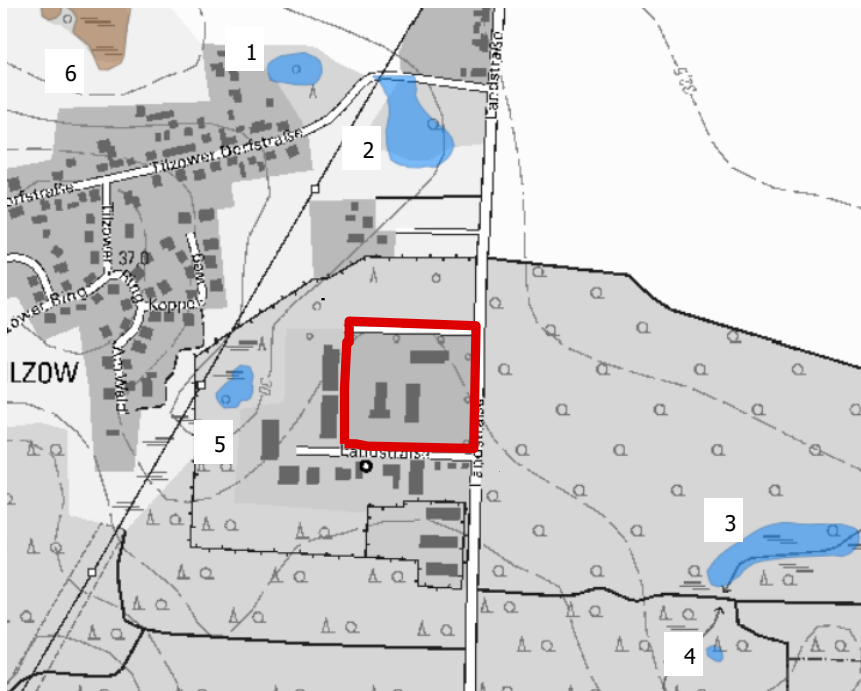


Abbildung 16: Biotope (Quelle: Umweltkarten M-V)

### Geotope

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachvollziehbaren Hinweise auf Geotope vorhanden.

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachvollziehbaren Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden.

### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone der Klasse IV des Wasserschutzgebiets MV\_WSG\_1646\_01 „Sehlen“. Circa 900 m nördlich vom Plangebiet entfernt beginnt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets MV\_WSG\_1546\_05 „Bergen“ (vgl. Abbildung 7). Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Das Plangebiet selbst ist als langjähriger Siedlungsbereich durch massive Bebauung und flächige Versiegelung geprägt.

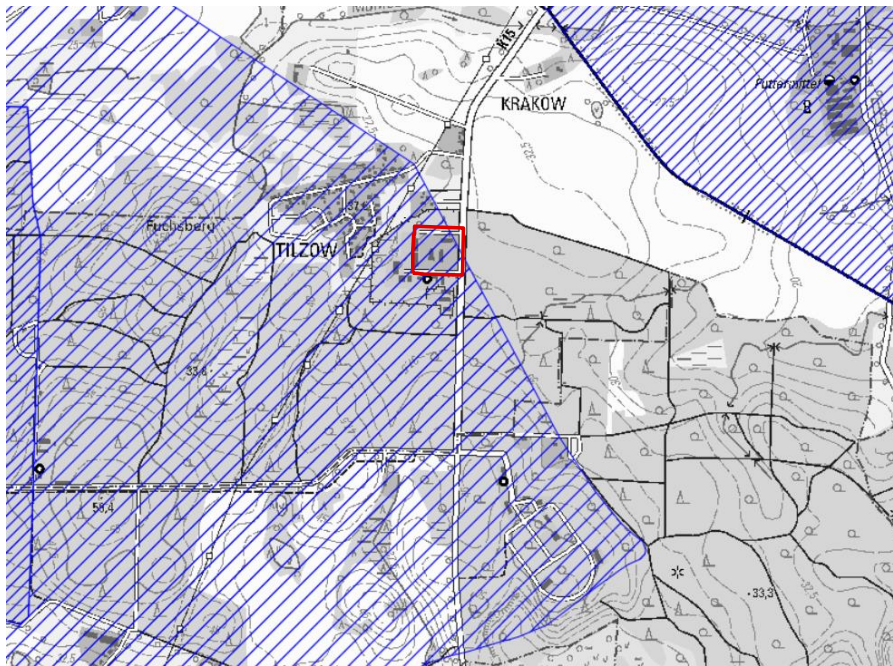


Abbildung 3: Trinkwasserschutzgebiet (Quelle: Umweltkarten M-V)

### 1.8.3 Emissionen

Den Schutz vor Lärmbeträchtigungen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Auch wenn der Standort auf Grund der bestehenden Verkehrsbelastungen (Landstraße K15) vorgeprägt ist, ist anhand eines Schallgutachtens zu prüfen, inwieweit die durch das Vorhaben selbst hinzutretenden Emissionen die zulässigen Werte überschreiten und die umgebenden Nutzungen belasten bzw. unzulässige Werte durch geeignete Maßnahmen reduziert werden können.

Dabei ist zu beachten, dass die Fläche im FNP als Gewerbefläche dargestellt ist und südlich des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“ besteht und südöstlich des Plangebiets eine Tiernotstation des Tierschutzvereins Rügen / Hiddensee e.V. betrieben wird.



#### 1.8.4 Leitungsbestand

Im Fall von Erdarbeiten ist grundsätzlich eine Leitungsauskunft einzuholen. Im vorliegenden Fall besteht eine militärische Vornutzung. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Leitungen verlegt sind.

#### 1.8.5 Boden

Gemäß der Umweltkarten des Landes geht die Bodenfunktionsbewertung von einer geringen Schutzwürdigkeit des Bodens aus. Nach Analyse des Bodenpotentials bzw. der Bodenfunktionsbereiche (Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern“, UTAG-CONSULTING GMBH; INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT STRALSUND (1996), im Auftrag des Umweltministeriums M-V) stehen am Standort sickerwasserbestimmte Sande an, so dass grundsätzlich von geeigneten Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann. Grundwasser wurde erst in einer Tiefe  $>2,1$  m unter Gelände festgestellt, so dass auch unterirdische Versickerungsanlagen möglich sind.

#### 1.8.6 Forst

Der nördlich des Geltungsbereichs und östlich jenseits der Landstraße angrenzende Baumbestand ist als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V zu werten. Für das Vorhaben wurde eine Waldfeststellung insbesondere wegen der komplexen Örtlichkeit für den nördlichen Bereich vorgenommen.



Abbildung 6 : Darstellung der Waldfeststellung für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich vom 21.08.2024 (Quelle: Landesforst M-V)

Im Ergebnis befindet sich das nördliche Gebäude mit 3 m im Waldabstandsbereich. Hier ist nur eine Nutzung als Lagerraum möglich. Das ehemalige Pförtner-/Kontrollhäuschen an der Zufahrt kann ebenfalls nur als Lager / Schuppen oder ähnlich genutzt werden, da es vollständig im Waldabstandsbereich liegt. Auf der Ostseite ragt ebenfalls Waldabstandsbereich ins Gebiet. In Folge dessen kann die davon betroffene Grünfläche zwar genutzt werden, jedoch sind feste Spielelemente für Hunde hier nicht möglich. Die jeweils einzuhaltenden 30m Abstandsflächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen übernommen.

Stellplätze im Waldabstandsbereich bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach LWaldG. Im Laufe des Verfahrens ist die tatsächlich notwendige Anzahl an Stellplätzen im Waldabstandsbereich mit der Forstbehörde abzustimmen.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets wird durch die Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung) erfasst und unterliegt überlagernd zum Teil auch dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Städtebaulicher Entwurf

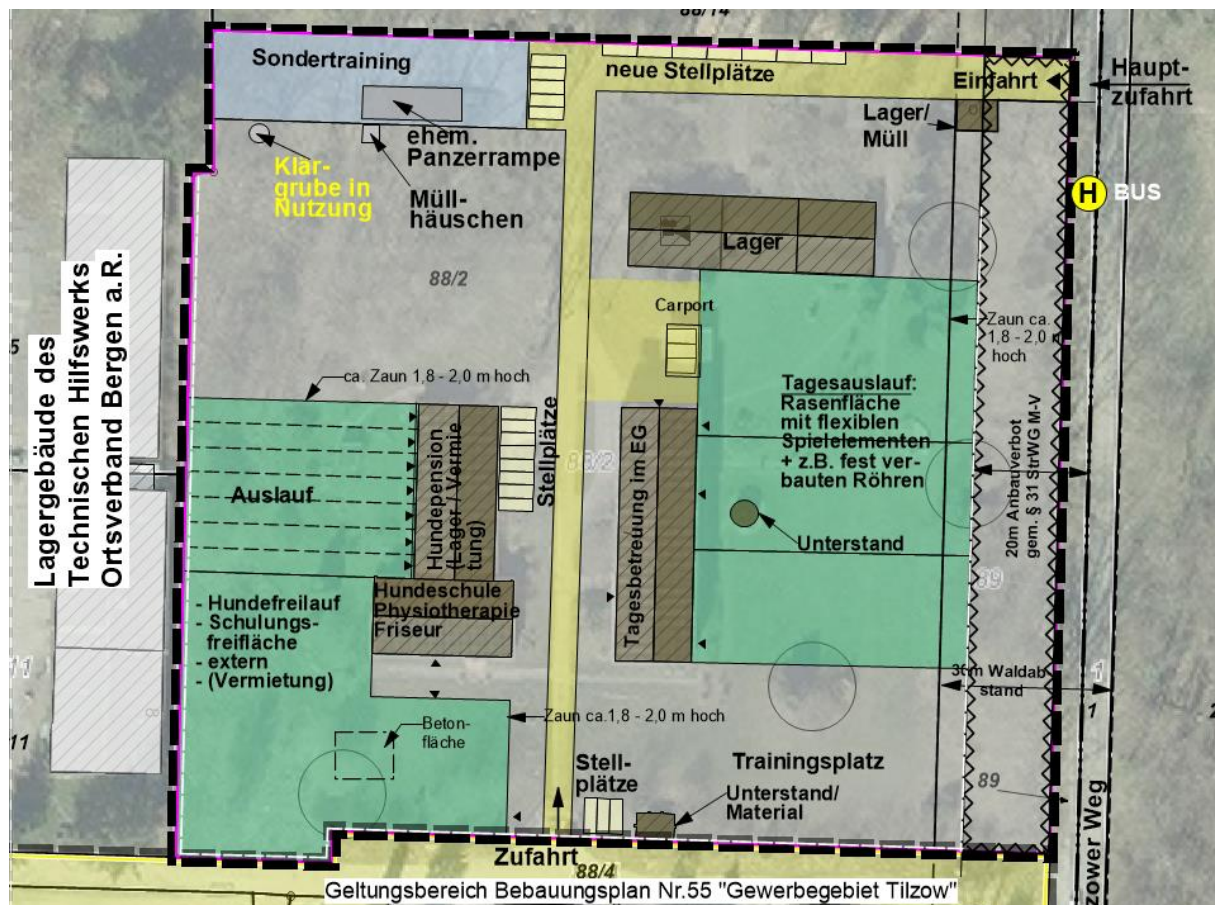


Abbildung 7 : Gesamtanlage (Quelle Hintergrundbild: geoport.lk-vr.de/)

#### Nutzungskonzept

Mit der Etablierung der Hundeschule sind Dienstleistungen wie Hundebetreuung und Hundetraining vorgesehen. Das Angebot richtet sich an Hundebesitzer auf der Insel wie auch Touristen, die sich nur zeitweise in der Umgebung aufhalten. Die Hunde werden in der Pension und Tagesbetreuung in Räumlichkeiten mit und ohne ständigen Zugang ins Freie untergebracht.

Vorgesehen ist ein ganzjähriges stundenweises Betreuungsangebot, aber auch eine 24-Stundenbetreuung für Hunde, deren Besitzer vorübergehend (z.B. aus Krankheits- oder Urlaubgründen) die Betreuung nicht selbst ausüben können. Die Hundebetreuung bietet Hundehaltern somit die Möglichkeit, die Hunde tagsüber oder über einen längeren Zeitraum im

Vorhabengebiet unterzubringen. Zusätzlich sind hier neben der Hundebetreuung auch Schulungen und Seminare zum Thema vorgesehen.

Die Öffnungszeiten sind werktags in einem Zeitraum tagsüber von 06.00Uhr — 19.00 Uhr vorgesehen. An Sonn- und Feiertage finden eingeschränkt Schulungen noch Trainingseinheiten statt.

Das Betreuungskontingent umfasst in der geplanten abschließenden Inbetriebnahme des Geländes maximal 130 Hunde. Ergänzend kann untergeordnet und bei Unterbelegung eine Pension für Kleintiere angeboten werden.

Damit eine ganztägige Betreuung erfolgen kann, ist zusätzlich ein betriebsbezogenes Wohnen sowohl für die Betriebsinhaber wie auch Mitarbeiter zulässig. Geplant sind drei Wohneinheiten. Zusätzliche zu der Betreiber- und Mitarbeiterwohnung wird eine Kleinwohnung für Seminarleiter vorgehalten. Die Errichtung weiterer Wohnungen ist nicht vorgesehen. Dies ist zusätzlich im Durchführungsvertrag zu regeln.

### Bauliches Konzept

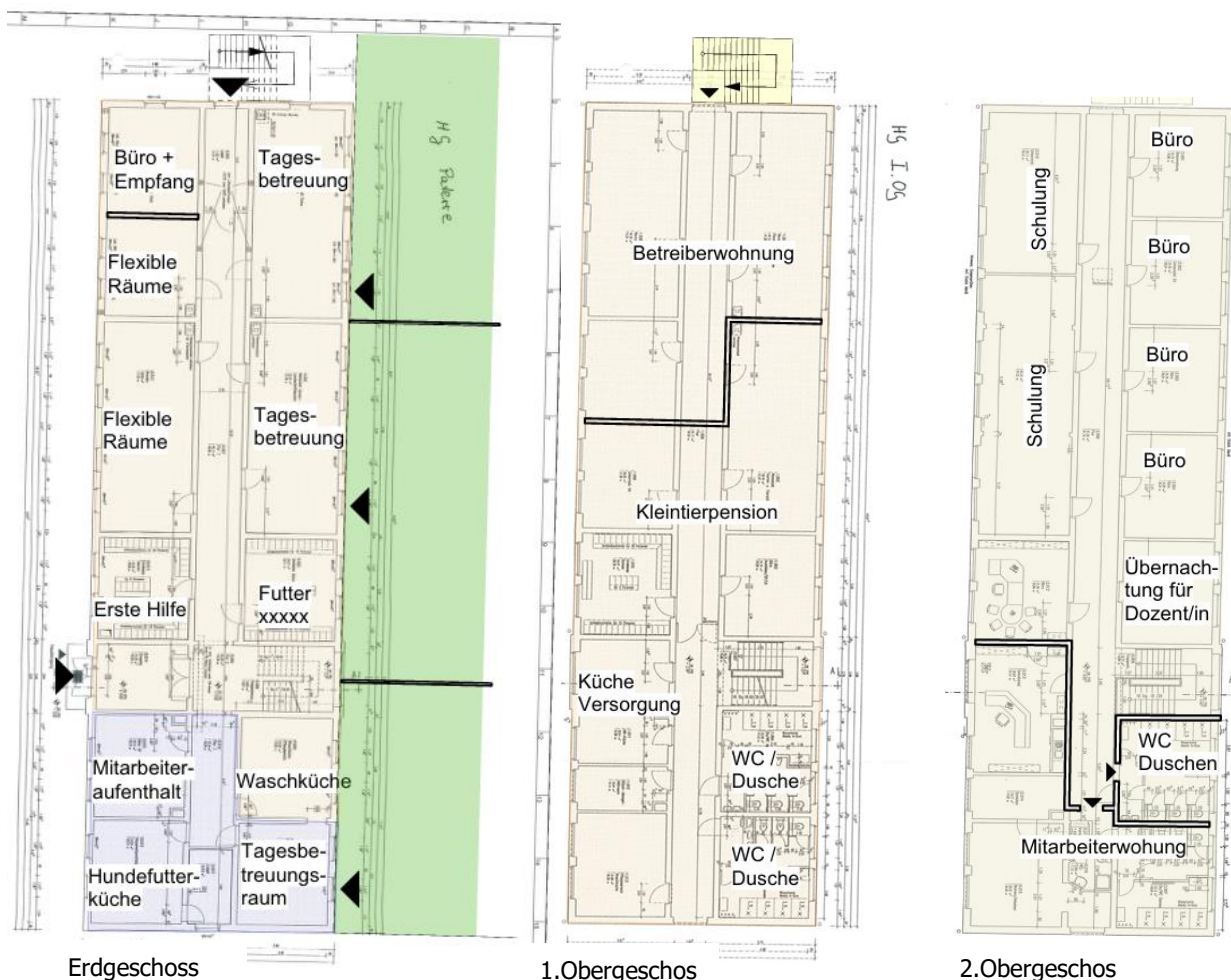


Abbildung 8 : Grundrissorganisation im Hauptgebäude

Mit dem Vorhaben ist – bis auf eine neue Außentreppe zur Erschließung des 1.Obergeschosses auf schon versiegelten Flächen - eine bauliche Ergänzung des Bestands nicht vorgesehen, weitere Versiegelungen des Grundstücks durch Gebäude sind vorbehaltlich



eventueller Brandschutzaufgaben nicht geplant. Im Wesentlichen besteht die Planung in der organisatorischen Zuordnung der einzelnen Funktionen zueinander sowie der Anpassung der inneren Gebäudestruktur an die neue Aufgabe. Ausreichend Stellplätze für Betriebsinhaber, Mitarbeiter und Kunden können im Bestand nachgewiesen werden. Bei der Beplanung und Belegung des Bestands wurde der Eindruck bestätigt, dass der Bestand geeignet für die vorgesehene Nutzung ist.

Die Anlage verfügt heute bereits über ein großes Angebot an versiegelten Flächen. Insbesondere der nordwestliche Bereich der ehemaligen Panzerreparaturrampe und deren Umgebung ist massiv versiegelt. Auf Grund der abgeschotteten Lage gegenüber dem Rest der Anlage bietet sich diese Fläche für verschiedene Nutzungen an. So können hier abgegrenzt von den anderen Hunden z.B. ungestört besondere Trainingseinheiten durchgeführt werden oder die Flächen bei Veranstaltungen als zusätzliche Lagerflächen verwendet werden.

### Grünfläche

Die Grünanlagen sind als Auslaufflächen und Hundetrainingsplatz wichtiger Bestandteil des Vorhabens. Das Fällen von Bäumen ist für das Vorhaben nicht notwendig und auch nicht geplant.

## **2.2 Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Vornutzung und den noch verbliebenen Bauten und den Baumbestand örtlich vorgeprägt. Die Art der baulichen Nutzung wird als Einzelvorhaben ohne Bezug zu einem Baugebiet festgesetzt. Die zukünftige Nutzung ist grundsätzlich gewerblicher Art.

Da die Planung nur das Grundstück des Vorhabens selber umfasst, ist es nicht möglich, einen baugebietsspezifischen Nutzungsartenkatalog anzugeben. Eine Gewebegebietsausweisung (§ 8 BauNVO) als Angebotsplanung ist in Bezug auf die spezifische Vorprägung des Grundstücks und in Hinblick auf die spezifischen Nutzungsanforderungen einer Hundepension allerdings nicht zielführend. Insofern soll die Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden.

Zugelassen werden in der Hauptsache Anlagen für die Hundebetreuung / das Hundetraining und sonstige Anlagen, diesem Hauptzweck dienen. Die Wohnungen sind ausschließlich im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig. Dies betrifft in erster Linie die Eigentümerwohnungen, Mitarbeiterwohnungen und eine Wohnung für Seminarleiter, die auf dem Gelände Seminare zum Thema geben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als absolute Flächenzahl in die Planzeichnung eingetragen normiert und liegt mit einer theoretischen GRZ von 0,4 hinsichtlich der Dichte deutlich unterhalb der oberen Orientierungsgrenze für gewerbliche Nutzung von 0,6. Dabei sind gut 2/3 des Grundstücks als Grünflächen ausgewiesen und bleiben daher bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche außer Betracht.

Aufgrund des Publikumsverkehrs erfordert die Nutzung die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze, was angesichts der vorhandenen versiegelten Flächen ohne weitere Versiegelungen möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestandsorientiert auf den Bereich der bisherigen Gebäude beschränkt.

### Emissionen

Die mit der spezifischen Nutzung zu berücksichtigenden Belange in der Nachbarschaft erfordern in der weiteren Planung konkrete Festsetzungen insbesondere emissionsrechtlicher Art, die die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung berücksichtigen. Ein Verschieben der Nutzung als Hundepension auf die Genehmigungsebene ist nicht möglich.

### Wald

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der gesetzliche 30 m Waldabstand berücksichtigt. Nur Nebengebäude ohne Aufenthaltsfunktion werden im Waldabstand zugelassen. Mit der Differenzierung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude wird ein Ausgleich zwischen den Erfordernissen des Waldabstands einerseits sowie des Ressourcenschutzes (Weaternutzung bestehender Gebäude) andererseits gefunden.

### Grünfläche

Zu den baulichen Eingriffen in den Gebäudebestand zählen in den Erdgeschossen die Übergänge zum Trainingsgelände und die Neustrukturierung der Grünflächen. Diese werden durch Zaunanlagen in einzelne Felder unterteilt werden, sodass mehrere Trainingseinheiten zeitgleich gegeben werden können. Für die Zaunanlagen ist aus Sicherheitsgründen eine Mindesthöhe von 2,0 m sowie ein Untergrabschutz notwendig, und zwar nicht nur gegenüber den Flächen außerhalb des Planvorhabens, sondern auch innerhalb des Plangebiets gegenüber den jeweilig angrenzenden Trainingsfeldern.

### Grünordnung

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird im Bebauungsplan die Erhaltung der landschaftsprägenden Gehölzbestände gewährleistet. Die Maßnahme dient in erster Linie der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bebauung in die Umgebung. Eine abschließende Festlegung zum Erhalt wird nach einer Bestandsaufnahme und Beurteilung im Rahmen des Umweltberichts erstellt werden. Abgängige Gehölze sollen nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Die geschützten Gehölzstrukturen werden erhalten, insoweit dies auf Grund der Nutzung möglich ist. Im Bereich der Hundetrainingsflächen bestehen Ziergewächse, die regelmäßig gepflegt werden. Im Randbereich werden die bestehenden Gehölze im Wesentlichen schon aus Gründen des Sichtschutzes zum Erhalt festgesetzt und stellenweise auch ergänzt werden. Eine präzise Darstellung wird nach einer Bestandsaufnahme im Rahmen des Umweltberichts erstellt werden.

### Standortwahl

Mit dem Vorhaben einer Hundepension für ca. 130 Hundeplätze ist ein Standort zu finden, der an sich emissionsrechtlich „robuster“ ist und gegebenenfalls unter Berücksichtigung emissionsrechtlich einschränkender Festsetzungen bestehende Rechte in der Umgebung berücksichtigt.

Als gewerbliche Nutzung kamen bei der Standortsuche als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Gebiete in Frage, wie dies in Tilzow der Fall ist.

Die Anlage in Tilzow bot sich insofern zusätzlich an, da es hier einen Gebäudebestand ohne Nachnutzung gibt, der auf Grund der kürzlichen Nutzungsaufgabe vor einem Jahr und den danach weiterhin vorgenommenen Instandhaltungs- und Grünpflegemaßnahmen noch in einem nahezu bezugsfertigen Zustand ist. Gleichzeitig besteht in der Nachbarschaft schon eine Tiernotstation, sodass die Umgebung prinzipiell und ungeachtet zusätzlicher emissionsrechtlicher Festsetzungen für das Vorhaben einer Hundepension geeignet erscheint.

## 2.3 Erschließungen

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gegeben. Das Plangebiet ist durch die Landstraße (Kreisstraße RÜG 15, die Bergen auf Rügen und Putbus mit einander verbindet) und über die aus der militärischen sowie schulischen Vornutzung bestehende Einfahrt im Norden des Plangebiets erschlossen. Die weitere Erschließung im Plangebiet ist über den inneren Wegebestand gesichert. Ungeachtet der privaten Nutzung muss die innere Erschließung im Plangebiet den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung August 2006- entsprechen.

Kreisstraßen sind Straßen des überörtlichen Verkehrs. Das Anbaurecht regelt das Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV). Nach § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Damit die öffentlich-rechtlichen Ausbauabsichten zur Herstellung eines regelgerechten Fahrbahnquerschnitts in Zukunft gewahrt bleiben, ist der Mindestabstand zur Fahrbahn der Kreisstraße von 20 m einzuhalten.

Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet kann von Süden her über die bestehende Erschließungsstraße erfolgen. Diese wurde im Zuge des Verkaufs der Gesamtanlage durch die Bundesrepublik Deutschland mit der Auflage, dass die Straße bis zur öffentlichen Widmung durch die angrenzenden Grundstückseigentümer unentgeltlich genutzt werden darf, mit veräußert. Dieses Wegerecht für die Anlieger wurde zugunsten der Bundesrepublik Deutschland als beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert.

Sollte die Straße später öffentlich gewidmet werden, ist für geplante Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast (Stadt Bergen) hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

### 2.3.2 Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz des ZWAR gesichert.

Vom Grundsatz her ist die Abwasserentsorgung so zu regeln, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Bereich, der derzeit noch nicht an das zentrale Abwassernetz des ZWAR angeschlossen ist. Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 Abs. 1 Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen. Für Flst. 88/6 besteht gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis WE 04 KK und RW 166-2012 vom 26.02.2013 eine Grundstückskläranlage für 4 EW mit Einleitgenehmigung des Abwassers nach vollbiologischer Behandlung in die vorhandene Verrohrung im Straßenverlauf. Flst. 88/3 ist seit 1994 an die Kläranlage des ehemaligen Bildungszentrum Nordost angeschlossen. Für Flst. 88/13 wird der Bau einer Grundstückskläranlage angestrebt. Bei Nichtberücksichtigung der bestehenden Anlagen und damit der bestehenden Erschließungssituation würden die privaten Belange nicht sachgerecht in der Abwägung berücksichtigt.

Der ZWAR als entsorgungspflichtige Körperschaft hat mit Schreiben vom 20.09.2018 erklärt: „Die Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet erfolgt derzeit dezentral - über, den aktuellen Stand der Technik entsprechende, biologische Kleinkläranlagen. Bei Beibehaltung des Gebäudebestandes bzw. nur unwesentlicher Änderung des Gebäudebestandes mit annähernd gleicher Nutzung wie bisher, ist die Schmutzwasserentsorgung über private Kleinkläranlagen beizubehalten (Bezug auf § 55 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz).“ Nutzungsbedingt entstehen ausschließlich häusliche Abwässer (Büro, Betriebswohnung). Die Anlagen sind entsprechend der Auflagen der Genehmigungsbescheide regelmäßig zu warten und auf Einhaltung der Überwachungswerte zu prüfen; die Wartungsprotokolle sind der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Schlamm Entsorgung muss vom ZWAR als abwasserentsorgungspflichtiger Körperschaft oder von einem von ihm beauftragten Dritten durchgeführt werden. Die Einleitung wassergefährdender Stoffe und gewerblicher Abwässer (soweit nicht mit häuslichem Abwasser vergleichbar) sowie Niederschlags- und Drainwasser in die Kleinkläranlagen ist unzulässig.

Bauliche Änderungen, die ein gegenüber dem derzeitigen Abwasseranfall deutlich verändertes Aufkommen erwarten ließen, sind nicht geplant. Für die vorhandene Nutzung ist die Erschließung über Kleinkläranlagen rechtlich und fachlich ausreichend, da mit der vor zwei Jahren aufgegebenen Nutzung als Bildungszentrum ein wesentlich höherer Nutzungsdruck bestand als dies mit der neuen Nutzung zu erwarten ist. Die Forderung nach einer Neuerschließung zum jetzigen Zeitpunkt wäre unverhältnismäßig. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit eine separat zu prüfende Anforderung, es heißt: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ Neuansiedlungen, deren Erschließungsanforderungen die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Anlagenbestands überschreiten, sind erst nach der Herstellung der endgültigen Erschließungsanlagen zulässig.

Im Plangebiet sind keine Anlagen zur öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung vorhanden und seitens des ZWAR auch nicht geplant. Für die bestehenden Nutzungen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers sichergestellt. Derzeit erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung v.a. durch Ableitung mittels eines hierzu in DDR-Zeiten errichteten Regenwasserkanals in einen eigens hierfür ausgebauten Teich, der zum Erhalt seines Wasserstandes auf die RW-Einleitung angewiesen sein dürfte. Das bestehende Leitungsnetz ist funktionstüchtig; es wurden jüngst auch durch die Untere Wasserbehörde Einleitungen in das Kanalnetz genehmigt (s.o.). Eine Zunahme der Versiegelung ist mit der Planung nicht verbunden, so dass sich die hydrologische Situation am Standort nicht verändern wird.

Ergänzend ist eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken möglich. Nach Analyse des Bodenpotentials bzw. der Bodenfunktionsbereiche (Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern“, UTAG-CONSULTING GMBH; INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT STRALSUND (1996), Im Auftrag des Umweltministeriums M-V) stehen am Standort sickerwasserbestimmte Sande an, so dass grundsätzlich von geeigneten Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann. Grundwasser wurde erst in einer Tiefe >2,1 m unter Gelände festgestellt, so dass auch unterirdische Versickerungsanlagen möglich sind.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz erfolgen und muss über eine separate Löschwasserbevorratung sichergestellt werden.

den. In ca. 250 Meter Entfernung am Rande des Koppelweges (Ortslage Tilzow) gibt es einen Löschwasserteich der vor einigen Jahren neu gebaut wurde.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist durch den vorhandenen Anlagenbestand abgesichert.

Im Plangebiet wurde bereits durch den ZWAR ein Breitbandleerrohrsystem verlegt. Ebenfalls wurde hier bereits die Glasfaser eingblasen und das Netz in Betrieb genommen (Signalführung erfolgt). Auch die Hausanschlüsse inkl. Glasfaser für die Gewerbetreibenden sind bereits verlegt worden.

Gasversorgung: In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Sperrmülls gemäß Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) vom 19.12.2016 sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften).

## 2.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächenausweisung</b>	<b>Gebäude Bestand</b>	<b>Versiegelung Bestand *</b>	<b>Versiegelung Planung</b>	<b>Veränderung</b>
Baufläche	ca. + 5.263 m <sup>2</sup>	ca. + 2.110 m <sup>2</sup>	ca. +4.047 m <sup>2</sup>	ca. 4.047 m <sup>2</sup> *	+/- 0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	ca. + 1.253 m <sup>2</sup>		ca. +1.253 m <sup>2</sup>	ca. +1.288 m <sup>2</sup>	ca. +35 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. + 651 m <sup>2</sup>		ca. +651 m <sup>2</sup>	ca. +651 m <sup>2</sup>	+/- 0 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. + 14.234 m <sup>2</sup>	ca. +377 m <sup>2</sup>			+/- 0 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. +21.401 m<sup>2</sup></b>			ca. 12.167 m <sup>2</sup>	ca. +35 m <sup>2</sup>

\* entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Neben den genannten Planungszielen sowie dem Bestand im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Belange des Bodenschutzes*, d.h. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gem. § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; eine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets ist nicht beabsichtigt.

- Mit der Lage innerhalb der Wasserschutzzone IV sind zusätzliche Vorkehrungen für den Schutz des Grundwassers zu treffen.
- Belanges des *Artenschutzes*: Trotz der Vornutzung und kontinuierlichen Pflege des Plangebiets kann das Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, insofern sind entsprechende Kartierungen und artenschutzrechtliche Einschätzungen zu erbringen,
- Belange der mittelständischen Struktur sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2 Allgemeines/ Methoden**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichts; zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

*Bergen auf Rügen, Januar 2024*