

**1. Ergänzung**  
**Bebauungsplan Nr.6 „Südlich der Feuerwehr“**  
**Gemeinde Lancken – Granitz**

**– Begründung –**

Amt Mönchgut – Granitz

Kontakt: Herr Andreas

Telefon: 038303-16437

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: November 2023

## Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung .....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen.....	6
5.1. Landes- und Regionalplanung .....	6
5.2. Flächennutzungsplanung .....	6
5.3. Verbindliche Bauleitpläne.....	6
6. Erläuterung des Bebauungsplans .....	7
6.1. Bemerkungen zum Verfahren .....	7
6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....	7
6.3. Textliche Festsetzungen .....	8
Nachrichtliche Übernahme .....	11
7. Ver- und Entsorgung .....	11
7.1. Energie.....	11
7.2. Löschwasser .....	11
7.3. Regenentwässerung .....	11
8. Immissionsschutz.....	11
9. Abfallwirtschaft.....	11
10. Altlasten - Altablagerungen .....	11
11. Denkmalschutz, Archäologie.....	12
12. Aufnahmepunkte Katasteramt.....	12
13. Naturschutz und Kompensation .....	12
14. Flächenbilanz.....	12

### Anlagen:

- Anlage 3\_1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3\_2 Kartierbericht Brutvögel
- Anlage 3\_3 Lageplan Brutvogelreviere
- Anlage 4 Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfung
- Anlage 5 Reservierungsbestätigung Ökokonto VR-057

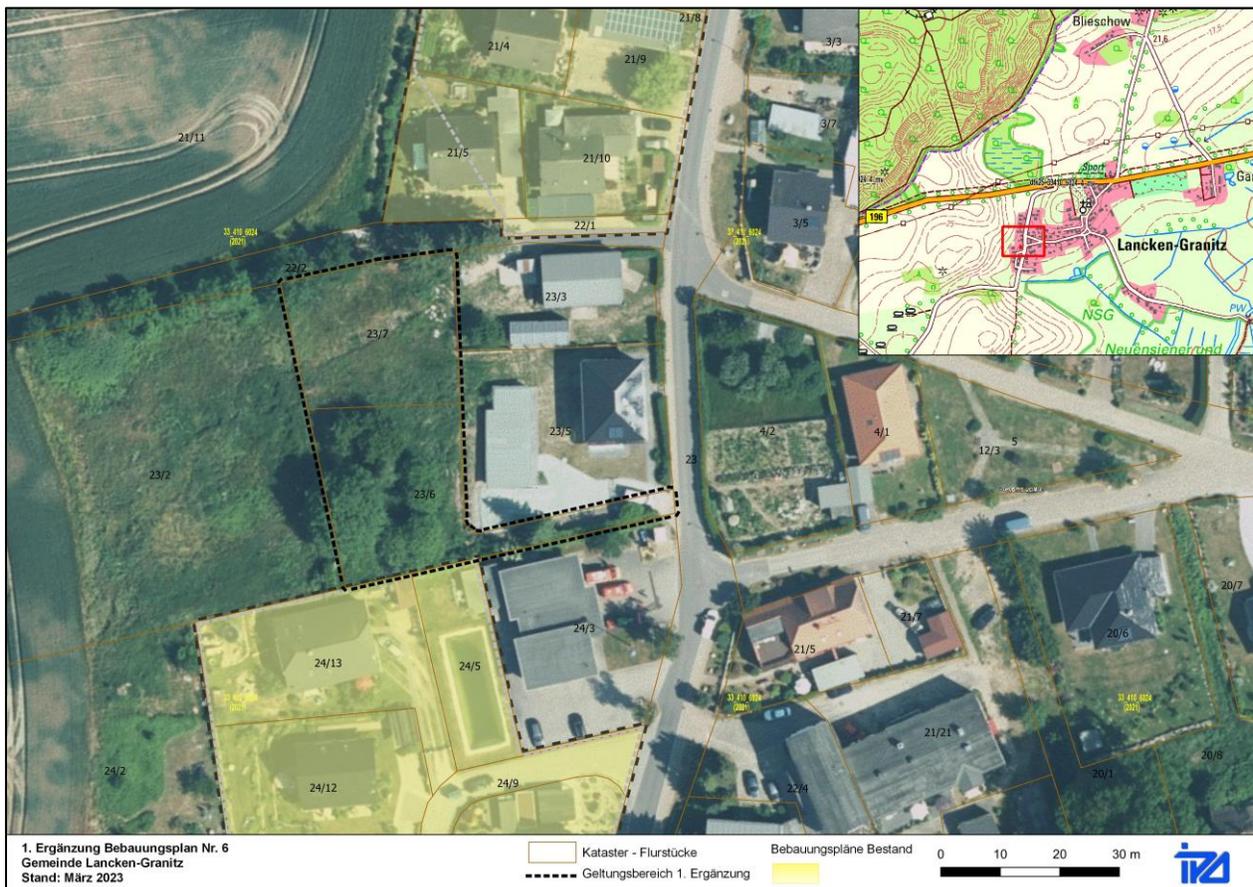
## 1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lancken-Granitz beabsichtigt die Bebauung der Flurstücke 23/6 und 23/7 mit einer Fläche von < 1 ha zu ermöglichen. Durch die Planung soll die Schaffung von Wohnflächen durch einen Abschluss des Ortsbildes zum Außenbereich erreicht werden. Vorgesehen ist dafür eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“. Insgesamt ist das Vorhaben als raumordnerisch unbedeutend einzuschätzen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6 Gemeinde Lancken-Granitz mit 1. Ergänzung**

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 22/1, 23/6 und 23/7 sowie teilweise das Flurstück 22/2 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken-Granitz und umfasst eine Fläche von < 1 ha. Er befindet sich im Westen des gleichnamigen Hauptortes Lancken-Granitz zwischen den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 6. Im Norden, Osten und Süden grenzt jeweils Wohnbebauung und im Westen an ein EU-Vogelschutzgebiet. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Feuerwehr, dessen Zufahrt jedoch gesichert ist.

#### 4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Geltungsbereich unterlag um 1900 noch keiner Bebauung. Zu dieser Zeit gab es nur wenig Bebauung im Dorfmittelpunkt und entlang der heutigen B196, Dorfstraße, Bäckertrift und Garfitz. Um 1950 begann die Bebauung der Fläche östlich des Geltungsbereiches. 30 Jahre später, ebenfalls südlich des Geltungsbereiches, sind eine Reparaturwerkstatt sowie ein Ferienlager-Komplex verzeichnet. 1991 war der Geltungsbereich bereits erschlossen, diente jedoch einer anderweitigen Nutzung.

Zwischen 1990 und 2019 weist die Gemeinde Lancken-Garnitz einen durchschnittlichen Geburtensaldo von -1,5 und einen durchschnittlichen Migrationssaldo von 3,5 auf. Insgesamt ist eine leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten, die auf den Anstieg des Migrationssaldo zurückzuführen ist. Nach dem letzten Stand im Jahr 2022 beträgt die Wohnbevölkerung 491 Einwohner.

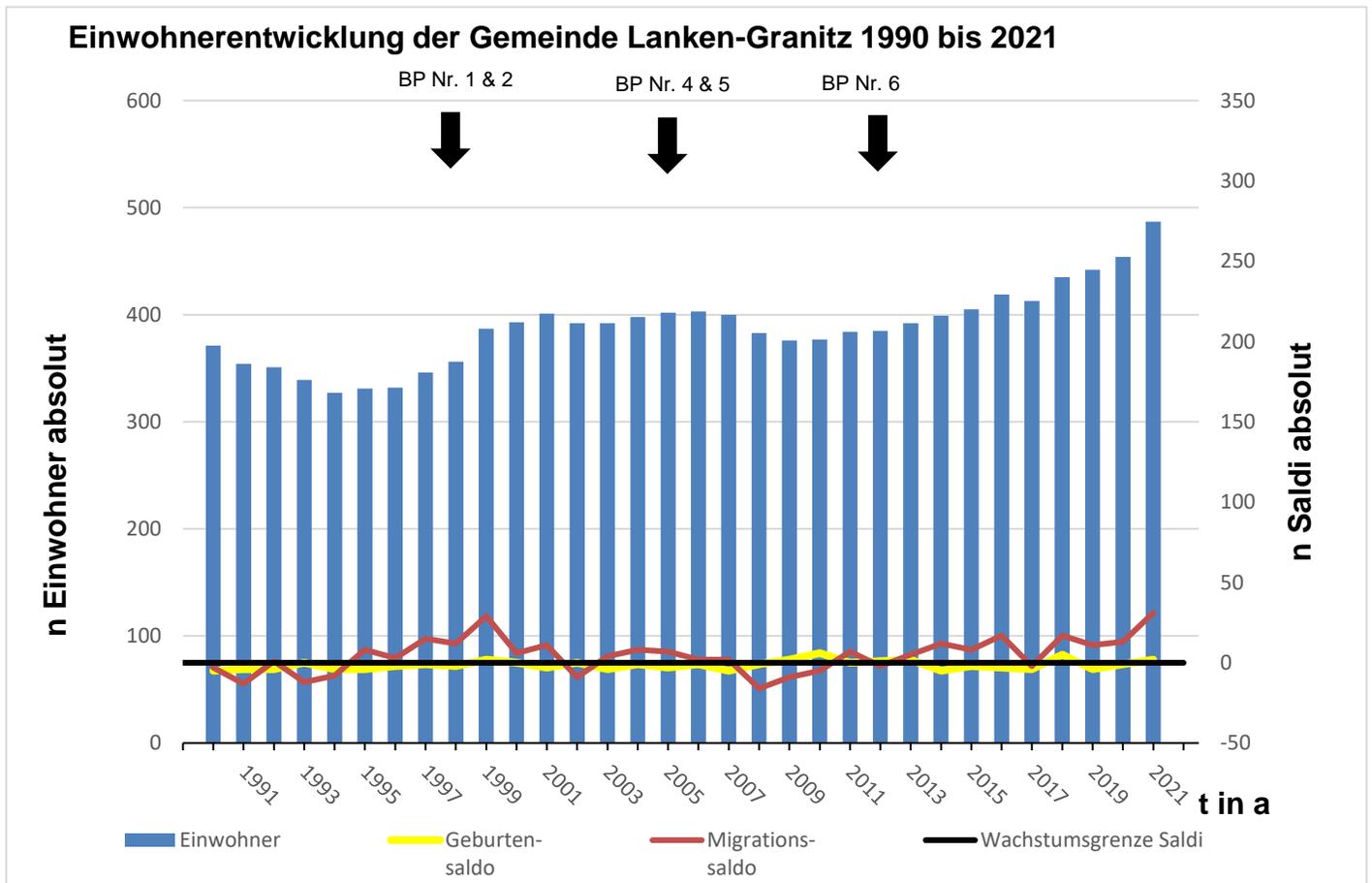


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lancken – Granitz; Eigene Darstellung Quelle: LAiV M-V, Statistisches Amt

## **5. Übergeordnete und örtliche Planungen**

### **5.1. Landes- und Regionalplanung**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2010 (RREP) weist der Gemeinde Lancken-Granitz keine zentralörtliche Funktion zu. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Zudem ist das Gebiet als Tourismusentwicklungsraum eingestuft. Südlich des Ortsteils Lancken-Granitz verläuft eine Ferngasleitung und nördlich eine 110 kV-Hochspannungsleitung.

### **5.2. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde besitzt seit Ende 1998 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das Plangebiet ist eine Mischbaufläche dargestellt. Die Fläche um das Plangebiet ist als Grundwasser-Schutzzone II dargestellt. Außerdem befindet sich südlich des Plangebiets die Darstellung eines Altlastenstandortes. Aufgrund des Alters von 24 Jahren und mehrerer relevanter Änderungen der Bestandssituation ist eine Aktualisierung des FNP erforderlich. So wurde über den Altlastenstandort bereits ein Bebauungsplan gelegt und auch die Trinkwasser-Schutzonen befinden sich aktuell entfernt vom Plangebiet der 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 Gemeinde Lancken-Granitz.

### **5.3. Verbindliche Bauleitpläne**

Die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes sind Gegenstand aktiver Bauleitplanung.

- BP Nr. 1 „Bäckertrift“

Nördlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 „Bäckertrift“ mit Rechtskraft von 1998. Inhalt dieser Planung sind Mischgebiete, die dem Wohnen dienen und Beherbergungsbetrieben sowie Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe.

- BP mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“ von 2011. Die Inhalte dieser Satzung zielen überwiegend auf Wohnnutzung ab. Ferienwohnen ist erlaubt, unter der Bedingung einer vorhandenen Wohnnutzung.

## **6. Erläuterung des Bebauungsplans**

Bebauungspläne sollen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 1 BauGB über rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragen.

### **6.1. Bemerkungen zum Verfahren**

Auf dem Plangebiet soll die Satzung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB entstehen. Demnach ist Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, zulässig, wenn sie bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2022 gefasst.

Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22, sind Verfahren gem. § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt

*„nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren [...] daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.“*

In einer Aktualisierung wird angekündigt, dass Empfehlungen zum rechtskonformen Abschluss bereits begonnener Verfahren gem. § 13b BauGB folgen werden.

Bis Ende November gab es keine rechtliche Orientierung hinsichtlich des weiteren Vorgehens bestehender Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB. Das angrenzende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 Gemeinde Lancken-Granitz setzt Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss fest. Weitere Festsetzungen definieren eine geringe GRZ, Höhen für Traufe und First weitere. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 knüpft an diese Planungsabsichten an. Die Grundzüge der bestehenden Planungen werden ersichtlich nicht berührt. Ergänzend wurde eine Umweltprüfung in Form von Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ergänzt und den Planunterlagen beigelegt. Auf dieser Grundlage wird das Verfahren ab der Entwurfsbeteiligung gem. § 13 BauGB zum Abschluss gebracht.

### **6.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption**

#### *Grundsätze*

Dem städtebaulichen Konzept folgen verschiedene Grundsätze, die sich in der Planung wiederfinden sollen.

Durch das Bauvorhaben soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr“ durch ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ergänzt werden. Es soll jeweils ein Wohngebäude pro

Flurstück gebaut werden, Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke können ausgeschlossen werden. Die Bauweise soll sich in den beiden Bebauungsplänen Nr. 1 & Nr. 6 eingliedern und das Ortsbild zum Außenbereich abschließen. Ferienwohnen ist grundsätzlich bei Verfahren gem. § 13b BauGB unzulässig.

#### *Verkehrsplanung*

Die Zuwegung zum Plangebiet soll über die öffentliche Straße Bäckertrift erfolgen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den schon vorhandenen Weg südlich des Flurstückes 23/5. Die Zuwegung zum Flurstück 23/7 soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten u.a. der Anlieger erfolgen. Dadurch entstehen keine Nutzungskonflikte und die Versiegelung wird minimiert.

#### *Städtebauliches Konzept*

Auf dem Plangebiet gibt es noch keinen Bestand. Es soll je ein freistehendes, maximal einigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit zugehörigen Stellplätzen errichtet werden können. Die beiden Wohnhäuser werden dem Baustil der umliegenden Häuser angepasst und mit einem Giebeldach versehen.

Die Trennung der Grundstücke soll durch Grünstrukturen erfolgen. Die Versiegelung soll minimiert werden, sodass die Stellplatzflächen und die Zuwegungen mit Rasengittersteinen o.ä. nur teilversiegelt werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Grünflächen und Gehölze im Bestand sollen weitestgehend erhalten bleiben.

### **6.3. Textliche Festsetzungen**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

„1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (gem. 3 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Im reinen Wohngebiet WR sind Gebäude zulässig, welche dem Wohnen dienen.

1.2. Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.“

Das Vorhaben wurde gem. § 13 b BauGB zur Aufstellung beschlossen. Nach Urteil vom 18.11.2021 VGH Mannheim sind in diesem Verfahren in reinen Wohngebieten andere Nutzungen, auch kleine Beherbergungsbetriebe, von der Zulässigkeit auszuschließen. Auch nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 BauGB besteht diese Planungsabsicht fort.

## Begründung zum B6 Gemeinde Lancken – Granitz

### „2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das Reine Wohngebiet WR ist mit maximal 0,4 zulässig.“

Die GRZ entspricht den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO für Wohngebiete.

- „2.2. Die maximal zulässige Höhe der Traufe im WR wird auf maximal 4,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

- 2.3. Die maximal zulässige Höhe des Firstes im WR wird auf maximal 5,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

- 2.4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für die notwendigen baulichen Anlagen im WR, ist die Höhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. Die Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche liegt bei 10,15 m DHHN2016.

- 2.5. Die maximale Anzahl der Geschosse ist mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.“

Höhenbezugssystem: DHHN2016 (Normalhöhennull (NHN), Amsterdamer Pegel)

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung derjenigen unmittelbar an der Straße unterordnet.

### „3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1. Zulässig ist eine offene Bauweise.

- 3.2. In den Baugebieten WR sind nur Einzelhäuser zulässig“

Auch die Bauweise ist an die umgebende Bebauung angelehnt. Zudem lässt die Kompaktheit des Plangebiets keine große Varianz zu.

### „4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrecht - GFL

Innerhalb der mit GFL umgrenzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der öffentlichen Versorgungsträger, der Feuerwehr und der notfallmedizinischen Versorgung zulässig.

Die Zuwegungen sind nur mit Teilversiegelung zulässig“

Um die verkehrliche Erschließung des südlichen Flurstücks rechtlich für die genannten Nutzer zu sichern, wurde dieses Nutzungsrecht auf dem Baugebiet festgesetzt.

## Begründung zum B6 Gemeinde Lancken – Granitz

Die folgenden Festsetzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen sollen dem Artenschutz gebührend Rechnung tragen.

„V1 Zeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung zum Schutz von Gehölzbrütern

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Um die Beschädigung/Zerstörung von Neststandorten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen. Dazu ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Sind keine besetzten Nester vorhanden, so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und einer Ausnahme steht nichts entgegen. Sind jedoch besetzte Nester vorhanden, so ist eine Entfernung erst nach Ende der Brutzeit zulässig.

V2 Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 Gemeinde Lancken-Granitz ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist z.B. durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.“

Die zukünftige Bebauung soll sich in der Erscheinung an die Bebauung der angrenzenden Bebauungspläne angleichen. Zu diesem Zweck wurden auch gem. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften erlassen.

„Dachform

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.“

## **Nachrichtliche Übernahme**

### **Schutzgebiet**

„Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Südost-Rügen“. Die Grenze des EU-Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den westlichen Teil des Geltungsbereichs.“

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1. Energie**

Die mediale Erschließung ist über Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Straßen „Bäkertrift“ und „Am Mühlengrund“ gesichert.

### **7.2. Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich die Fläche der Freiwilligen Feuerwehr Lancken-Granitz mit dazugehöriger Löschwasser-Entnahmestelle an.

### **7.3. Regenentwässerung**

Für die Ableitung des Regenwassers steht eine Regenwasser-Kanalisation entlang der Straßen „Bäkertrift“ und „Am Mühlengrund“ zur Verfügung.

## **8. Immissionsschutz**

Im FNP mit Rechtskraft von 1998 wird westlich angrenzend an das Plangebiet eine Grundwasserschutzzone II vermerkt. Dies ist allerdings nicht mehr aktuell. Es befindet sich lediglich eine Grundwasserschutzzone III nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Es sind dementsprechend keine besonderen Maßnahmen zu treffen.

In etwa 200 m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 196. Eine handlungsrelevante Belastung durch Verkehrslärm wird nicht erwartet.

## **9. Abfallwirtschaft**

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen, in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

## **10. Altlasten - Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt. Die Fläche wurde jedoch früher als Hofstelle genutzt und war etwa zur Hälfte versiegelt.

### **11. Denkmalschutz, Archäologie**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

### **12. Aufnahmepunkte Katasteramt**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der Landesvermessung.

### **13. Naturschutz und Kompensation**

Der Aufstellungsbeschluss dieser Satzung erfolgte gem. § 13 b BauGB. Damit einhergehend waren ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zunächst nicht vorgesehen. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22, können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden. Nach weiterführender Planung gem. § 13 BauGB wurden zur Beurteilung umweltfachlicher Schutzgüter ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für dieses Vorhaben erstellt und liegen den Planunterlagen bei.

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Hochstammgewächse, die voraussichtlich nicht in die Planung integriert werden können. Deshalb werden diese Bäume im Bestand erfasst und bewertet. Für die zu fallenden Bäume wird ein Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz gestellt werden. Anschließend werden entsprechende Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Das Plangebiet überlagert sich mit dem europäischen Vogelschutzgebiet DE\_1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Aufgrund der Größe und Ausstattung der überplanten Fläche ist nicht von einem Revierverlust oder einer Störung der Zielarten dieses Schutzgebietes auszugehen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Südost-Rügen“. Zur Berücksichtigung der Belange dieser Schutzgebiete wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand Juli 2023 und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Stand Juli 2023 durchgeführt und den Planunterlagen beigelegt. Zusammenfassend können relevante Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete als unwahrscheinlich betrachtet werden.

### **14. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1.458 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf

Wohngebiet	=	1.105 m <sup>2</sup>
Grünfläche	=	353 m <sup>2</sup>