

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

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

Gemeinde Mönchgut
einfacher Bebauungsplan
Nr. 10
„Bungalowsiedlung Lobbe“
als Bebauungsplan nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung

(Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB)

SATZUNG der Gemeinde Mönchgut

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 "Bungalowsiedlung Lobbe".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 "Bungalowsiedlung Lobbe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Wochenendhausgebiet (SO_{Woch}) nach § 10 BauNVO

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit jeweils maximal einer Nutzungseinheit (Wohnung) zulässig.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf im SO_{Woch}1 75 qm, im SO_{Woch}2 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 15 qm im SO_{Woch}1 sowie von 10 qm im SO_{Woch}2 unberücksichtigt.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.2.1) Maßgebliche Grundstücksfläche (§ 21a (2) BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind jeweils die im Folgenden aufgeführten Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen:

- GV. und GSt. A: je 1/30 der Fläche den Flst. 135/23, 135/24, 135/25, 135/28, 135/29, 135/30, 135/32, 135/33, 135/37, 135/40, 135/43, 135/47, 135/48, 135/49, 135/51, 135/52, 135/53, 135/54, 135/55, 135/57, 135/58, 135/59, 135/60, 135/61, 135/62, 135/63, 135/64, 135/65, 135/80 sowie 135/81,
- GSt. B: die Fläche GSt. B dem Flst. 135/43,
- GSt. C: die Fläche GSt. C dem Flst. 135/40,
- GSt. D: die Fläche GSt. D dem Flst. 135/37,
- GSt. E: die Fläche GSt. E zu je 1/2 den Flst. 135/32 und 135/33,
- GSt. F: die Fläche GSt. F zu je 1/6 den Flst. 135/23, 135/24, 135/25, 135/28, 135/29 und 135/30,
- GSt. G: die Fläche GSt. G zu je 1/4 den Flst. 135/51, 135/52, 135/53 und 135/54,
- GSt. H: die Fläche GSt. H zu je 1/3 den Flst. 135/57, 135/58, und 135/59.

I.2.2) Überschreitung Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

a) Die zulässige Grundfläche darf auf dem Flurstück 135/23 im SO_{Woch}1 ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 55 qm sowie auf den Flurstücken 135/62, 135/59, 135/58, 135/48 im SO_{Woch}2 bis zu einer Grundfläche von 45 qm überschritten werden.

b) Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht allseitig umschlossenen Terrassen überschritten werden, sofern insgesamt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.

I.2.3) Anrechnung Erschließungsflächen (§ 19 (4) BauNVO)

Zusätzlich zu der Regelung nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der inneren Erschließung auf den Flurstücken 135/35, 135/68 und 135/72 um bis zu 1.200

qm überschritten werden.

I.3) Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

I.3.1) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

I.3.2) Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 qm (und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m) zulässig.

I.4) Bauweise

I.4.1) abweichende Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind in der in der Planzeichnung angegebenen Hausform an der jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen, dabei sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Eine gegeneinander versetzte Anordnung der Wochenendhäuser ist zulässig, sofern die Überlappung mind. 1,4 m beträgt.

II) Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen gem. § 9 (6) BauGB

II.1) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

II.2) Risikogebiet nach HWRM-Richtlinie

Im Küstenbereich des Planbereiches ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen (Bemessungshochwasser BHW) bis 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) seeseits und boddenseits zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer möglichen Überflutung bei Versagen des Küstenschutzes ist das Plangebiet als Risikogebiet nach HWRM-Richtlinie (DEMV_RG_965_CW Küstengebiet Ost) anzusprechen.

III) Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	5
1.1) Allgemeines.....	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2) Plangrundlage	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Planerische Vorgaben	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4) Zustand des Plangebietes	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	7
1.4.2) Schutzgebiete	9
1.4.3) Sturmflutschutz	10
1.4.4) Bundeswasserstraße.....	10
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept	10
2.2) Festsetzungen.....	11
2.3) Flächenbilanz	15
2.4) Erschließung	16
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	16
2.4.2) Ver- und Entsorgung	16
3) Auswirkungen	16
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	16
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	17
3.2.1) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	17
3.2.2) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....	19
3.2.3) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	20
3.2.4) Eingriffsermittlung	20
3.2.5) Belange des Artenschutzes	20
3.2.6) Zusammenfassende Beurteilung.....	25
Quellenverzeichnis	25

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Bungalowsiedlung Lobbe“ umfasst den Bereich der Bungalowsiedlung am nördlichen Rand der Ortslage (Lobbe 101 bis 141) mit den Flurstücken 170/1 bis 170/3, 135/22 bis 135/65, 135/68, 135/70 bis 135/72 der Flur 3 sowie 68 (teilweise), 69 und 70 (teilweise) der Flur 2, jeweils Gemarkung Lobbe.

Der Bereich mit einer Gesamtfläche von gut 1,4 ha qm ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchgut (Teilplan Middelhagen) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich jedoch um einen bebauten Bereich, für den als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom April 2020.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll die bestehende Bebauung gesichert und zeitgemäß entwickelt werden. Die bestehenden Wochenendhäuser entsprechen mit Gebäudegrößen von 40 bis 60 qm nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen erweitert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass im Falle baulicher Erweiterungen die Anforderungen des § 17 BauNVO gründerstückweise eingehalten werden. Demnach darf in Wochenendhausgebieten nach § 10 BauNVO eine bauliche Dichte von GRZ 0,2 bei eingeschossiger Bauweise nicht überschritten werden.

Um die Planungsziele zu erreichen, soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Ausgewiesen werden müssen Art und Maß der baulichen Nutzung, um auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ohne Festsetzungen zur Erschließung wird der Mindestfestsetzungskatalog des § 30 (1) BauGB jedoch nicht erfüllt, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB handelt. Im Geltungsbereich eines einfacher Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (d.h. ergänzend zu den Festsetzungen) wie bisher nach § 34 BauGB.

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Schon wegen der Bestandsorientierung ist zu erkennen, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben neu errichtet werden können und keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu befürchten sind. Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, so dass auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Mönchgut mit dem Ort Middelhagen als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sellin-Baabe zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete und Kernflächen von Gebieten mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung) als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hierrunter fällt auch der Bereich der Ortslage Lobbe.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Grundsätzlich soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der bestandsorientierten Entwicklung der bestehenden Bungalowsiedlung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.



Abbildung 1: Karte RREP VP

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchgut, Teilplan Middelhagen, stellt für den Bereich der bestehenden Bungalowsiedlung eine Fläche für die Landwirtschaft dar, obwohl es sich einen Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB handelt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war die weitere Entwicklung der Bungalowsiedlung nicht absehbar, so dass eine Aufgabe der Anlage nicht ausgeschlossen schien, schließlich verfügten die Gebäudeeigentümer anfänglich nicht über Eigentum an den Grundstücken, der Bereich galt angesichts der nur saisonalen Nutzung als Außenbereich. Inzwischen wurde der Bereich jedoch eigentumsrechtlich neu geordnet und damit die Voraussetzungen auch für umfangreiche Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen für Infrastruktur und Gebäude geschaffen. Dabei wurden die früher ungeteilten Flurstücke fortgeschrieben und Gebäude sowie Grundstück jeweils in einer Hand vereinigt. Aufgrund der konsolidierten Nutzung ist der Bereich heute als faktisches Wochenendhausgebiet nach § 34 BauGB anzusprechen (vgl. Abschnitt 4.1).

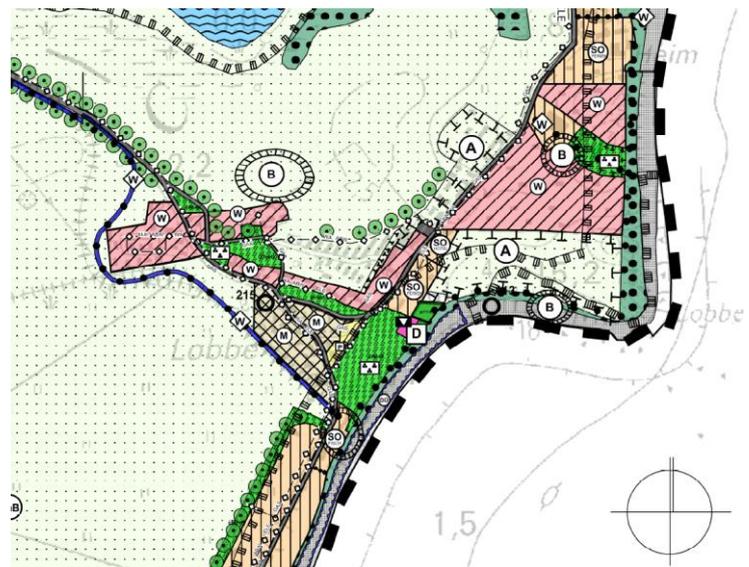


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Im Laufe der Zeit hat sich das Plangebiet damit anders entwickelt als der Flächennutzungsplan vorgibt bzw. erwartet hat. Der Bebauungsplan ist angesichts der Bestandsorientierung nach § 13 BauGB unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung (vgl. Batis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, RNr. 4 zu § 8) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehende, übergeordnete Darstellungen des Flächennutzungsplans werden schließlich nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan hat damit seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten und kann im Zuge einer späteren Änderung dem Siedlungsbestand angepasst werden.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus der Bungalowsiedlung Lobbe, die sich als faktisches Wochenendhausgebiet Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lobbe ist. Die Bungalowanlage wurde 1973 auf einer vom damaligen Rat des Kreises Bergen bestimmten Fläche von einer Interessengemeinschaft verschiedener Betriebe und öffentlicher Institutionen geplant und gemäß einer einheitlichen Bebauungskonzeption errichtet. Die damalige Abstimmung umfasste selbst die einheitliche Ausstattung aller Bungalows. Die ursprüngliche Anlage mit gut 90 Bungalows sowie einem Zentralgebäude reichte bis an den Göhrener Weg. Nach der Jahrhundertwende wurde der südöstliche Abschnitt am Göhrener Weg beräumt und gemäß Bebauungsplan Nr. 1-2001 „Wohnen am Göhrener Weg“ neu mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Durch das neue Wohngebiet wurde der Zugang zum Göhrener Weg abgeschnitten, so dass der erhaltene Abschnitt der Bungalowanlage heute versteckt am Ortsrand liegt und nur noch von Westen aus zugänglich ist.

Grundsätzlich können auch hochbaulich geprägte Erholungssondergebiete faktische Baugebiete darstellen (vgl. OVG Thüringen Urteil vom 28.05.2003 - 1 KO 43/00)). Ob eine Bungalowsiedlung ein faktisches Wochenendhausgebiet im Sinne des § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 10 (1) (BauNVO) einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB bildet, hängt von den Gegebenheiten des Einzelfalles ab. Ein Ortsteil im dargelegten Sinne ist ein Baukomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Entscheidend für diese Beurteilung ist, dass eine Vielzahl von Wochenendhäusern auf nebeneinanderliegenden (parzellierten) Flurstücken vorhanden sind, die gleichmäßig einen eng begrenzten Raum ausfüllen und sich damit nicht zusammenhang- oder regellose Streubebauung darstellen. Nach dem Leitsatz des OVG Greifswald (Urteil vom 20.03.2012 - 3 L 12/08) kommt ein faktisches Sondergebiet Wochenendhäuser i.S.v. § 34 (1) i.V.m. (2) BauGB und § 10 BauNVO jedoch nur in Betracht, wenn die Wochenendhausbebauung sich so darstellt wie ein typisches Wochenendhausgebiet, das auf Grund einer entsprechenden Bauleitplanung entstanden ist. Dabei kommt es auch auf die Grundflächen der Gebäude an. Angesichts der vorhandenen regelhaften Anordnung typenbasierter Bungalowgebäude ist dies im vorliegenden Fall zu bejahen. Die Einschätzung als faktisches Wochenendhausgebiet wurde in der Vergangenheit auch durch die Bauordnungsbehörde bestätigt (vgl. 432001/000316/17B vom 11.04.2017 und 432026/004882/17B vom 22.10.2017).



Abbildung 3: Luftbild

Angesichts der abschnittsweise unterschiedlichen Gebäudetypen lässt sich die Bungalowsiedlung in einen nördlichen sowie einen südlichen Bereich gliedern, der durch den zentralen gemeinschaftlichen Erschließungsweg getrennt wird.

Der nördliche Bereich wurde mit länglichen Gebäuden mit Abmessungen von rund 4 m auf 14 m bei rund 55 qm Grundfläche bebaut, die im Westen vorwiegend zu versetzten Doppelhäusern, im Osten zu versetzten Hausgruppen mit drei oder vier Gebäuden addiert wurden. Die Gebäude sind eingeschossig und weisen einheitlich ein nach Osten in Richtung Terrasse und Garten leicht ansteigendes Pultdach auf. Auf ganzer Breite besteht gartenseitig eine rund 2,5 m tiefe befestigte Terrasse. Angesichts vor allem randlich vergleichsweise großer Parzellen weist der nördliche Abschnitt eine insgesamt eher geringe bauliche Dichte mit einem Überbauungsgrad (Grundfläche Hauptgebäude / Grundstücksfläche) von rund 17% auf, auch wenn einzelne mittig gelegene Grundstücke einen Überbauungsgrad im Einzelfall von bis zu 33% aufweisen.

Die Bungalows im südlichen Bereich sind mit rund 7 m auf 6 m kompakter und hinsichtlich der Grundfläche mit rund 45 qm auch kleiner als die im nördlichen Bereich. Auch hier wurden die Gebäude im Wesentlichen versetzt zu Hausgruppen addiert. Aufgrund sehr kleiner Grundstücksgrößen (Mittelgrundstücke mit nur rund 120 qm) entstehen hier deutlich höhere Dichten, die bei einem abschnittswisen Überbauungsgrad von 24% im Einzelfall, d.h. grundstücksbezogen bis zu 37% erreichen.

Die generelle Verteilung der Typen wird nur durchbrochen durch das südöstliche Doppelhaus, bei dem seinerzeit aus Platzmangel auf die schlanken Typen zurückgegriffen werden musste. Mit Ausnahme eines Bungalows handelt es sich einheitlich um Wochenendhäuser mit jeweils einer Nutzungseinheit.

Alle Bungalows verfügen über ein nach Osten leicht ansteigendes Pultdach, das eine Höhe von

rund 3,7 m über Gelände erreicht. Da die Grundstücke von der zentralen Erschließung zum Teil leicht aufgeschüttet wurden, werden insgesamt Gebäudehöhen von 4,0 bis 4,2 m über Erschließung erreicht.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einer dichten Kullisse nationaler und internationaler Schutzgebiete.

Europäische Schutzgebiete

Nördlich schließt das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* an, das die Ortslage Lobbe einschließt und auch die Wasserflächen der Ostsee umfasst. Angesichts der Bestandsorientierung der Planung, die weder eine Ausweitung des Siedlungsbereichs noch eine Änderung der Gebietscharakteristik bezweckt, sind grundsätzlich keine planbedingten Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

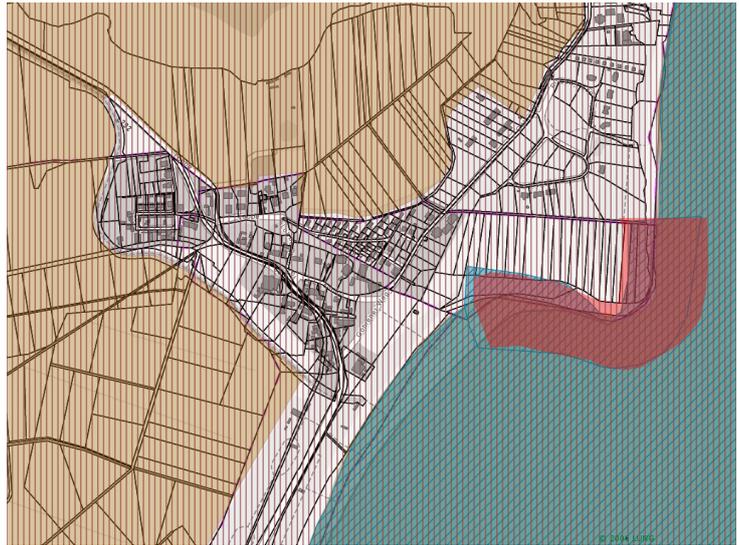


Abbildung 4: Schutzgebiete (Kartenportal Umwelt [1])

Die Wasserflächen der Ostsee sind bei abweichender Abgrenzung überlagernd als Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südost-Rügen* ausgewiesen. Das GGB hält einen Abstand von ≥ 170 m zum Plangebiet ein und ist durch den Siedlungsbereich am *Göhrener Weg* vollständig abgeschirmt. Schon angesichts der Bestandsorientierung der Planung, die weder eine Ausweitung des Siedlungsbereichs noch eine Änderung der Gebietscharakteristik bezweckt, sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Seeseitig grenzt des weiteren das GGB DE 1749-302 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* an.

Nationale Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates *Südost-Rügen* (Pflege- und Entwicklungszone als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung).

Der Uferbereich am Lobber Ort mit einem Abstand von ≥ 190 m zum Plangebiet ist Teil des Naturschutzgebiets (NSG) 189 *Mönchgut: Lobber Ort*.

Biotop

Innerhalb des Plangebiets sowie mit geringem Abstand angrenzend befinden sich keine gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop.

Gut 1209 m nordöstlich liegt das Naturnahe Feldgehölz RUE09778 *Gebüsch/Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft* mit 0,1561 ha.

Südlich jenseits des *Göhrener Weges* liegt als Trocken- und Magerrasen RUE09761 *Magerrasen in Ortslage Lobbe* mit 0,7442 ha, das seeseitig an RUE09762 *Trockengebüsch südlich Lobber Ort, in*



Abbildung 5: gesetzlich geschützte Biotop (Kartenportal Umwelt [1])

Lobbe (als Naturnahe Gebüsch und Wälder trockenwarmer Standorte; Dünen) mit 0,3696 ha anschließt. Das beginnende Steilufer zum Lobber Ort hin ist als RUE09776 *Steilküste "Lobber Ort"* mit 2,8159 ha als Biotop gelistet.

Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt.

1.4.3) Sturmflutschutz

Im Küstenbereich des Planbereiches des Flächennutzungsplanes ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen (Bemessungshochwasser BHW) bis 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) seeseits und boddenseits zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen 0,6 und 1,8 m HN und damit unterhalb des BHW, ist jedoch durch den Boddendeich sowie die Düne gegen Überflutungen geschützt.

Angesichts einer möglichen Überflutung bei Versagen des Küstenschutzes ist das Plangebiet wie nahezu die gesamte Ortslage Lobbe als Risikogebiete nach HWRM-

Richtlinie (DEM_V_RG_965_CW Küstengebiet Ost) anzusprechen. Maßgeblich für die Einschätzung ist ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit / Extremereignis, für das im Bereich der Küste als ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen wird.



Abbildung 6: Risikogebiete nach HWRM-Richtlinie (Kartenportal Umwelt [1])

1.4.4) Bundeswasserstraße

Die nahe zum Plangebiet liegende Ostsee ist Bundeswasserstraße. Es gelten die Auflagen der §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen. Die Bebauung selber ist angesichts der geringen Höhe hinter der Bestandsbebauung am *Göhrener Weg* von der Ostsee aus nicht sichtbar.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Wochenendhausnutzung grundsätzlich gesichert und die Anpassung der Wochenendhäuser an zeitgemäße Standards ermöglicht werden. Dabei wurden in der Vergangenheit bereits je nach Situation unterschiedliche Überlegungen angestellt:

Im nördlichen Bereich bietet es sich an, die nur 4 m tiefen Gebäude durch Erweiterung im Bereich der vorgelagerten befestigten Terrassenfläche zu vergrößern. Bisher besteht auf gesamter Gebäudelänge eine rund 2,5 m tiefe, mit Betonplatten befestigte Terrasse, die als erweiterter Wohnbereich

intensiv genutzt und häufig auch temporär mit Markisen überdacht wurde. Durch Ausbau können hier fest überdachte Außenwohnbereiche, aber bei entsprechender Einhausung auch zum Teil reguläre Wohnflächen entstehen (Wintergarten o.ä.), die die engen Raumverhältnisse in den nunmehr gut 40 Jahre alten Bungalows entspannen.

Vor allen auf den großen Randgrundstücken sind dabei auch vollständige Neubauten möglich, sofern die bauliche Struktur der Anlage, d.h. die städtebauliche Figur der versetzten Reihen aus vorwiegend Doppelhäusern und Hausgruppen, gewahrt bleibt.

Auch im südlichen Bereich besteht auf der Gartenseite der Gebäude jeweils eine durchgehende Terrasse, die von einigen Eigentümern bereits mit einer festen Überdachung versehen wurde. Angesichts der bereits bestehenden hohen baulichen Dichte ist ein Ausbau zu einem vollwertigen Wohnraum hier aber nur in Einzelfällen möglich.

Angesichts der unterschiedlichen Haustypen und damit auch unterschiedlichen Gebäudegrößen im Bestand sollen die Wochenendhäuser auf 75 qm Gebäudegrundfläche zuzüglich 15 qm überdachter Freisitz bei den größeren Typen (SO_{Woch1}) sowie 50 qm zuzüglich 10 qm überdachter Freisitz bei den kleineren (SO_{Woch2}) begrenzt bleiben. Da weiterhin kein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen wird, wird in beiden Fällen hinsichtlich der möglichen Wohnflächen ein deutlicher Größenabstand zu der umliegenden Wohnbebauung gewahrt.

Ein Ausbau der bestehenden Gebäude ist im Einzelfall jedoch immer nur unter Maßgabe der Einhaltung der für Wochenendhausgebiete zulässigen Obergrenze der baulichen Dichte von GRZ 0,2 möglich. Bei besonders kleinen Mittelgrundstücken bleiben Erweiterungen damit faktisch ausgeschlossen.

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Überplanung der Bungalowsiedlung erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung als Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO. Für das Wochenendhausgebiet sind im Bebauungsplan die allgemein zulässigen sowie ggf. die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen festzusetzen. Angesichts der Lage am Rand der Ortslage Lobbe sind für das Wochenendhausgebiet keine eigenen Versorgungseinrichtungen erforderlich, so dass ausschließlich Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zugelassen werden.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebiets für die Erholung nicht vereinbar. Prägendes Merkmal der in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten ist das gelegentliche Wohnen während der Freizeit. Sondergebiete nach § 10 BauNVO kommen daher grundsätzlich nicht für Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht, die dem dauernden Wohnen dienen.

Bauleitplanerisch kann der schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen am wirksamsten durch Begrenzung der Gebäudegröße begegnet werden. Die Baunutzungsverordnung schreibt daher für Wochenendhausgebiete die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern verbindlich vor.

Angesichts der Eingeschossigkeit (ohne Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses) entspricht der Gebäudegröße der Bruttogeschossfläche.

Bei Festlegungen zur Gebäudegröße nach § 10 (3) BauNVO ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16 (2) BauNVO von der (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10 (3) BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden.

Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Problematik der Gebäudegröße im Sinne § 10 (3) BauNVO ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch

weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine überdachte Terrasse von 15 qm im **SO_{Woch1}** bzw. 10 qm bei den etwas kleineren Gebäuden im **SO_{Woch2}** unberücksichtigt bleibt. Die überdachte Terrassenfläche entspricht der Anforderung einer saisonalen Erholungsnutzung, stellt aber keine reguläre Wohnfläche dar und ist daher nicht geeignet, eine Zweckentfremdung als ganzjährig genutzte Dauerwohnung Vorschub zu leisten, auch wenn die überdachte Terrasse eine optische Vergrößerung des Baukörpers bewirkt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen, regelmäßig zulässig. Angesichts der geringen Wohnfläche ist der Wunsch nach einem externen Abstellraum für Gartengeräte und –möbel sowie Freizeitsportgeräten (Fahrräder, Surfboards, usw.) gerechtfertigt. Da sich Nebenanlagen der jeweiligen Hauptnutzung jedoch räumlich wie funktional unterordnen müssen, wird je Wochenendhausgrundstück nur ein Nebengebäude mit maximal 10 qm Grundfläche bei einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m zugelassen. Eingeschränkt wird zudem die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen. Für eine saisonale Nutzung sind solche überdachten, witterungsgeschützten Stellplätze nicht erforderlich und könnten eine Zweckentfremdung in Richtung einer ganzjährigen Nutzung als reguläres Dauerwohnen unterstützen.

Für die Wochenendhäuser wird Die Nutzung auf jeweils eine Wohneinheit je Gebäude beschränkt. Der eine bestehende Bungalow mit zwei Nutzungseinheiten genießt Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung im Sinne § 16 BauNVO abschließend zu bestimmen, muss eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Dabei ist die in § 17 (2) BauNVO festgelegte Obergrenze für die GRZ von 0,2 für Wochenendhausgebiete zu berücksichtigen; nach § 17 (2) BauNVO darf eine Überschreitung für Wochenendhausgebiete nicht genehmigt werden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlage vor 1990 handelte es sich um eine gemeinschaftliche Anlage auf ungeteilten Grundstücken. Bei einer Anlagengröße von insgesamt 13.088 qm und einer ursprünglichen Gebäudegrundfläche von rund 2.000 qm entsteht ein Überbauungsgrad von 15%. Berücksichtigt man darüber hinaus eine 2 m tiefe Terrasse jeweils durchgehend vor der Ostfassade der Gebäude, erhält man für die ursprüngliche Anlage eine GRZ von rund 0,22.

Zum Zeitpunkt der Errichtung war jedoch die BauNVO nicht anzuwenden. Auch bei der Teilung der Grundstücke war die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO kein Gegenstand einer Prüfung, da damals kein Bebauungsplan bestand (vgl. § 19 BauGB). Angesichts der zum Teil erheblichen Überschreitung im Bestand – bei Berücksichtigung der Terrassen liegt die GRZ bei den Mittelgrundstücken im südlichen Abschnitt grundstücksweise zum Teil bei knapp 0,5 (z.B. Flst. 135/23, 135/58, 135/59) – kann die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch rückwirkend nicht mehr hergestellt werden.

Die Planung muss sich folglich mit der Situation auseinandersetzen, dass für einige große Grundstücke angesichts einer geringen GRZ von deutlich unter 0,2 durchaus Erweiterungsspielraum besteht, andererseits aber damit die Dichte im Baugebiet insgesamt weiter zunimmt, was die Erholungseignung gefährdet. Im Sinne der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG können die untergenutzten Baugrundstücke aber nicht als Ausgleich im Sinne des Gesamtgebiets herangezogen werden. Wohl aber können die Gemeinschaftsflächen von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden und den benachteiligten Grundstücken bevorzugt zugerechnet werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO um bestimmte Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zu erhöhen ist. Bei der festgesetzten Zuteilung werden folgende Überlegungen berücksichtigt.

Bei der ursprünglichen Anlage wurde die hohe Dichte zum einen durch innere Freiflächen, zum anderen durch eine vergleichsweise großzügige Randeingrünung kompensiert, die einen konfliktfreien Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen gewährleistet und Störungen der Erholungsnutzung durch die angrenzende Ackernutzung weitgehend ausschloss. Da die randlichen Grünflächen bei der Parzellierung den randlichen Grundstücken direkt zugeschlagen wurden, sind im Sinne einer gleichmäßigen Zuteilung der Freiflächen die inneren Flächen den inneren Grundstücken zuzurechnen, auch wenn sie funktional auch durch die Eigentümer der Randgrundstücke genutzt werden müssen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsflächen erfolgt damit weniger nach funktionalen als nach räumlichen Kriterien:

- Die innere Erschließung einschließlich der Gemeinschaftsfläche A (insgesamt 1.838 qm) wird allen Grundstücken mit Ausnahme der 11 großen Randgrundstücke zugeschlagen. Nr. 101 wurde mit der Fläche östlich des Wochenendhauses bereits eine innere Freifläche direkt zugeordnet; Nr. 119, 121, 122, 123 124 sowie 126 kann die jeweils angrenzende Fläche der Randeingrünung direkt im Wege einer Verschmelzung zugeschlagen werden; Nr. 129, 133 und 134 haben bereits angesichts der dreieckigen Geometrie ausreichend nicht überbaubare Randflächen erhalten; Nr. 141 wurde bereits durch Flst. 135/70 erweitert.
- Die Gemeinschaftsstellplätze GSt. B (26 qm), GSt. C (51 qm), GSt. D (50 qm), GSt. E (39 qm), GSt F (151 qm), GSt. G (138 qm) sowie GSt. H (93 qm) werden den jeweils räumlich direkt angeschlossenen Grundstücken zugeordnet, wobei auch hier die o.g. Randgrundstücke unberücksichtigt bleiben.

Die Zuordnung der Gemeinschaftsflächen reicht im Einzelfall jedoch nicht aus, um den ursprünglichen Bestand zu entsprechen (vgl. Tabelle Maß der baulichen Nutzung nach Flurstücken). Betroffen sind im **SO_{Woch1}** (Typ A mit ursprünglich 55 qm) Nr. 135 (Flst. 135/23) sowie im **SO_{Woch2}** (Typ B mit ursprünglich 45 qm) Nr. 105 (Flst. 135/62), 108 (Fst. 135/59), 109 (Flst. 135/58) und 139 (135/48). Für diese Grundstücke wird eine bestandssichernde Überschreitungsmöglichkeit als Ausnahme nach § 16 (6) BauNVO bis zur Größe der originären Gebäudetypen mit 55 qm bzw. 45 qm Grundfläche vorgesehen.

Tabelle: Maß der baulichen Nutzung nach Flurstücken

Nr.	Flst. 135/	GR Gebäude Bestand* (qm)	Grundstück (qm)	Überbauungsgrad Bestand	Grundstück zuzügl. anteilig. Gemeinschaftsflächen (qm)	zul. GR (qm) bei GRZ 0,2	Typ
101	46	42,5	521	0,08	521	104	A
102	64	51,6	213	0,24	274	55	B
103	65	56,0	182	0,31	243	49	B
104	63	42,4	180	0,24	241	48	B
105	62	42,4	125	0,34	186	37	B
106	61	41,2	196	0,21	257	52	B
107	60	47,5	167	0,28	228	46	B
108	59	43,3	117	0,37	209	42	B
109	58	41,0	113	0,36	205	41	B
110	57	44,7	144	0,31	236	47	B
111	55	41,1	245	0,17	306	61	B
112	54	42,8	130	0,33	226	45	B
113	53	42,7	133	0,32	229	46	B
114	52	42,5	130	0,33	226	45	B
115	51	40,8	147	0,28	243	49	B
116	40	61,8	235	0,26	347	70	A
117	43	59,1	280	0,21	367	74	A
118	80	46,4	297	0,16	358	72	A
119	79	46,0	305	0,15	371	74	A
120	81	46,5	291	0,16	352	71	A
121	78	45,6	252	0,18	303	61	A
122	77	46,3	466	0,10	518	104	A
123	42	55,4	332	0,17	416	83	A
124	39	71,8	420	0,17	508	102	A
125	37	60,2	266	0,23	377	76	A
126	36	60,1	614	0,10	650	130	A
127	33	60,1	210	0,29	291	58	A
128	32	61,4	233	0,26	314	63	A
129	31	58,9	490	0,12	490	98	A
130	30	56,9	276	0,21	362	73	A
131	29	58,5	308	0,19	394	79	A
132	28	59,5	271	0,22	357	72	A
133	27	58,3	377	0,15	377	75	A
134	22	69,5	578	0,12	578	116	A
135	23	61,6	185	0,33	271	54	A
136	24	58,8	197	0,30	283	57	A
137	25	59,3	251	0,24	337	68	A
138	47	47,4	181	0,26	242	49	B
139	48	39,6	151	0,26	212	43	B
140	49+71	60,9	253	0,24	314	63	A
141	66+70	51,8	373	0,14	373	75	A
Summe		2.124,2	10835	0,20	13598	2720	

* Gemäß ALKIS, hier durch Überfliegung ermittelt, teilw. incl. angebautem Nebengebäude und offener Überdachungen
Typ A = SO_{Woch}1 mit bis zu 75 qm Hausgrundfläche; Typ B = SO_{Woch}2 mit bis zu 50 qm Hausgrundfläche

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche ausnahmsweise mit nicht allseitig geschlossenen Terrassen überschritten werden darf, sofern insgesamt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.

Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage regulär bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden jedoch trotz eindeutiger rechtlicher Vorgaben teilweise unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird und so die Terrasse zu einer eigenständigen baulichen Anlage gemacht wird). Auch städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen, Geräteschuppen oder den besagten Freisitzen nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um Versiegelungen handelt. Daher wird ergänzend eine Überschreitung für Terrassen (nicht allseitig umschlossen, d.h. keine Wintergärten) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die zulässige Gesamtversiegelung im Gebiet, noch auf die erreichbare Geschossfläche aus (vgl. § 20 (4) BauNVO, wonach Terrassen und Loggien nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind).

Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen, wobei die festgesetzte GRZ um 50% überschritten werden darf. Nach Satz 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Dies wird im vorliegenden Fall insbesondere für die zu den Gebäuden führenden schmalen Fußwege der Binnenerschließung zutreffen, die angesichts der geringen Breite von lediglich einem Meter den Charakter der Freiflächen als Garten nicht in Frage stellt. Für die gemeinschaftliche Zufahrt (Flurstücke 135/35, 135/68 und 135/72) wird zur Klarstellung zusätzlich zu § 19 (4) BauNVO eine weitere Überschreitungsmöglichkeit um 1.200 qm berücksichtigt. Die innere Erschließung ist Bestand und auch als Rettungszufahrt für das gesamte Baugebiet erforderlich.

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit einseitig geneigtem Pultdach, die eine Firsthöhe von 4,2 m nicht überschreiten.

Bauweise

Angesichts von Gebäudelängen der Hausgruppen von zum Teil auch über 50 m entspricht die Bauweise generell nicht der offenen Bauweise im Sinne § 22 (1) BauNVO. Die gegenseitig versetzte Anordnung entspricht auch nicht einer klassischen geschlossenen Bauweise, da regelmäßig einseitige Grenzbebauungen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen entstehen. Ohne öffentliche Verkehrsflächen ist zudem eine Unterscheidung zwischen dem seitlichen bzw. rückwärtigen Grenzabstand im Sinne des § 22 BauNVO nicht sinnvoll möglich.

Zur Sicherung der räumlichen Struktur wird die versetzte Anordnung der Gebäude durch Ausweitung von vergleichsweise engen Baufenstern (Baugrenzen) festgehalten.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für ortsbildprägende Einzelbäume.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche	zulässige Versiegelung
Wochenendhausgebiet	14.370 qm	2.874 qm	4.311 qm (+1.200 qm)
Gesamtgebiet	14.370 qm		ca. 5.511 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung der gesamten Anlage ist durch den Anschluss an die ausgebaute Gemeindestraße im Westen des Plangebiets gegeben. Die Bungalowsiedlung verfügt über eine interne Erschließung, die ausparzelliert ist und als Gemeinschaftsanlage im Gemeinschaftseigentum der Grundstückseigentümer steht.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die anliegenden Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m³/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende *Niederschlagswasser* ist Abwasser gem. § 54 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem ZWAR als zuständiger Körperschaft (§ 40 (1 und 4) Landeswassergesetz (LWaG). Im Bereich Lobbe besteht kein öffentlicher Regenwasserkanal. Anfallendes Niederschlagswasser hat auf den einzelnen Baugrundstücken zu verbleiben, d.h. es ist einer Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Gemäß geologischer Karte des Kartenportals Umwelt - MV liegt das Plangebiet im Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmter Sande (fb02), nach der Reichsbodenschätzung stehen anlehmgige Sande (SI) an, so dass für eine Versickerung insgesamt günstige Bodenverhältnisse bestehen.

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

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Belange von Freizeit und Erholung*: Mit der zeitgemäßen Weiterentwicklung des bestehenden Wochenendhausgebiets bei gleichzeitig bestandsorientierter Sicherung der Anforderungen an die Erholung (Berücksichtigung der Obergrenze der baulichen Dichte nach § 17 BauNVO) werden die Belange von Freizeit und Erholung berücksichtigt.
- die *Belange des Naturschutzes* sind angesichts der bestehenden, dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnenden Bebauung nur nachrangig betroffen. Im Plangebiet bestehen keine wertgebenden Biototypen.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar.

Angesichts des Status als faktisches Wochenendhausgebiet besteht für die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet ein Gebietserhaltungsanspruch. Mit der Festsetzung als Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO wird der derzeitige Gebietscharakter planungsrechtlich gesichert.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Bungalowsiedlung mit dem Status eines faktischen Wochenendhausgebiets und schließt im Westen, Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lobbe. Nur nördlich schließt sich jenseits einer Randeingrünung eine landwirtschaftliche Nutzung an.

Durch die Planung wird eine bestandsorientierte Entwicklung der Wochenendhäuser gesichert, wobei der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Wochenendhausgebiet vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen zunehmen, jedoch nicht erheblich stärker als bei einer weiteren Entwicklung nach § 34 BauGB zu erwarten gewesen wäre. Hinsichtlich der Gebäudehöhen bleibt die bisherige Eingeschossigkeit erhalten, so dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünung (Pflanzgebote, randlicher Pufferstreifen) erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten sind.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Planung zu keinen Auswirkungen. Die Art der Nutzung als Wochenendhausgebiet wird gesichert, die Anzahl der Nutzungseinheiten wird sich nicht verändern. Auf Grund des Anschlusses an das bestehende Siedlungsgebiet ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straße, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kleinteiligkeit der einzelnen Maßnahmen, die sich jeweils nur auf einzelne Wochenendhausgrundstücke erstrecken werden, vernachlässigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine bestandsorientierte Entwicklung gesichert, die auch zukünftig die Anforderungen einer Erholungsnutzung berücksichtigt (Einhaltung der Obergrenze der baulichen Dichte nach § 17 BauNVO).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des Status-Quo erfolgen.

3.2.1) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet im Bodenfunktionsbereich Sande grundwasserbestimmt (fb02). Nach Reichsbodenschätzung wird Anlehmiger Sand (Sl) mit einer Ackerzahl von 36 angegeben. Die Böden sind durch die Bestandsbebauung anthropogen verändert. Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkungsbereich nicht bekannt.
Fläche	Die gesamte Fläche ist bebaut und als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lobbe anzusprechen. Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung

	statt.
Wasser	<p>Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der nicht WRRL-berichtspflichtige Graben 0:27/03, der die Entwässerung der Ortslage in den Lobber See sicherstellt. Der Graben mündet in den südlich liegenden Dorfteich.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Am Standort besteht wegen der Höhenlage des Grundwasserspiegels unter Meeresniveau ein nicht nutzbares Dargebot. Die Stärke der bindigen Deckschichten wird mit <5 m angegeben, der Grundwasserleiter ist unbedeckt und die Geschütztheit gering. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 226.7 mm/a.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Angesichts einer Geländeoberfläche unterhalb des Bemessungshochwassers ist das Plangebiet jedoch Risikogebiet im Sinne der HWRM-Richtlinie; maßgeblich für die Einschätzung ist ein Extremereignis geringer Wahrscheinlichkeit, für das im Bereich der Küste als ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen wird.)</p>
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemitter in der Umgebung.
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet besteht aus einer bestehenden Bungalowsiedlung mit dem Status eines faktischen Erholungssondergebiets (PZF / 13.9.6). Die gebäudenahen Freiflächen bestehen im Wesentlichen aus artenarmem Zierrasen (PER / 13.3.2) mit einzelnen Beeten (PEB / 13.3.3) bzw. einzelnen Ziergehölzen und stellen insgesamt den Biotoptyp Ziergarten (PGZ / 13.8.4) dar. Die randlichen Freiflächen v.a. im Nordwesten im Übergang zur Ackerfläche können als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX / 13.2.1) angesprochen werden. Die offenen Landschaftsbereiche sind durch den randlichen Graben eindeutig vom Siedlungsraum getrennt.</p> <p>Es bestehen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets.</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann weitgehend ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind nur vergleichsweise störungsempfindliche gehölz- oder gebäudebewohnender Arten (Vögel und Fledermäuse). Für den angrenzenden Dorfteich ist von einer Besiedelung durch Amphibien auszugehen, die saisonal in das Plangebiet einwandern können.</p> <p>Die nördlich angrenzende Ackerfläche in Richtung Lobber See stellen nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete dar [2].</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.</p>
Landschaft	Der Ort Lobbe ebenso wie das Umfeld wurden dem Landschaftsbildraum III 7 - 26 zugeordnet und erhalten mit einer Landschaftsbildbewertung von hoch bis sehr hoch eine hohe Schutzwürdigkeit. Für den Landschaftsbildraum III 7 – 26 liegt kein Analyse- und Bewertungsformblatt vor. Das Plangebiet selbst ist der bebauten Ortslage zuzuordnen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Das Plangebiet ist als faktisches Erholungs-sondergebiet von Bedeutung für die Erholungsfürsorge. Das Umfeld ist durch allgemeine Wohnnutzung sowie Ferienhausnutzung geprägt.</p> <p>Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Klein-</p>

	kinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.2) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Lobbe.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Fläche	Bestandsorientierte Ausweisung eines Erholungssondergebiets mit gut 1,4 ha Fläche.	keine Erheblichkeit, da baulich als faktisches Erholungssondergebiet vorgegenutzt
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 2.874 qm zulässiger Gebäudegrundfläche und 4.311 qm Versiegelung (zuzüglich 1.200 qm bestehende Binnenerschließung) insgesamt, dadurch moderate Zunahme der Versiegelung am Standort möglich.	keine Erheblichkeit, da baulich vorgegenutzte Fläche und bauliche Erweiterung nach § 34 BauGB zulässig
Wasser	Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert.	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine erheblichen Emissionen.	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar.	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft ausschließlich Biotoptypen des Siedlungsraums, randliche Flächen werden als von Bebauung frei zu haltend gesichert, die Einzelbäume am Teichufer zum Erhalt festgesetzt.	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere / Pflanzen sind nicht abzusehen.
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die bestehenden randlichen Gehölze sowie die insgesamt geringen Gebäudehöhen werden gesichert.	-
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Sicherung der bestehenden Erholungsnutzung wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen	-	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
und Katastrophen,		

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen, die der Planung kausal zuzuschreiben wären, festgestellt wurden.

3.2.3) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine bestandsorientierte Überplanung eines bestehenden faktischen Erholungssondergebiets. Dabei werden randliche Flächen als von Bebauung frei zu haltend gesichert und die Einzelbäume am Teichufer zum Erhalt festgesetzt.

3.2.4) Eingriffsermittlung

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es erfolgt keine Erweiterung des baulich geprägten Bereichs.

3.2.5) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden

- und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann nämlich zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf bodenrelevante Aspekte des Artenschutzes. Grundsätzlich ist durch die Gemeinde als Planungsträger eine gesetzeskonforme Vorgehensweise der Bauherren und späteren Nutzer zu unterstellen (z.B. Einhaltung der Vorgaben nach § 39 BNatSchG M-V). Entscheidend für die Bauleitplanung sind damit nicht so sehr temporäre Nutzungen im Rahmen von Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung und Wanderung im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, sondern die Betroffenheit von mehrjährig genutzten und damit dauerhaft geschützten Lebensstätten im Sinne § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, die eine Umsetzung langfristig verhindern könnte und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Vollzug erfordern würde.

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung für „besonders geschützte Arten“, woraus sich letztlich die zu überprüfende Artenkulisse ergibt, lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüferelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören bei den Grünanlagen der Siedlungsbereiche nur die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu den zu erwartenden Artengruppen. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Zusammen mit den relevanten Vogelarten werden diese im Folgenden genauer untersucht.

Tabelle Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Anlage I)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	Sommerquartiere im Gebäudebestand nicht auszuschließen	Planung lässt nur kleine Einzelmaßnahmen mit geringem Konfliktpotenzial erwarten, so dass	ja	ja

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
			sich die grundsätzliche Habitat-eignung nicht wesentlich ändern wird		
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kamm-molch	potenzielles Laichgewässer in geringer Entfernung westlich in der Ortslage, Exemplare auf den siedlungsnahen Freiflächen können nicht ausgeschlossen werden	gering, angesichts Bestandsbebauung sind nur kleinteilige Erweiterungen oder Erneuerungen auf einzelnen Grundstücken zu erwarten, so dass sich der Umfang unversiegelter Gartenflächen nicht wesentlich verringert und das Tötungsrisiko gegenüber der derzeitigen Nutzung auch durch Bau-maßnahmen nicht erheblich erhöht.	ja, bei geringer GRZ bleiben ausreichend Gartenflächen erhalten	nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
	Tauchkäfer, Eremit	handen			
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillender Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpfungelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkrout, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Im Sinne der Absichtungskriterien des LUNG MV ist zudem eine vertiefende Betrachtung von betroffenen, potenziell betroffenen und geschützten Vogelarten durchzuführen.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen. Dabei ist folgende Einschränkung vorzunehmen:

Tabelle Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfenden Gruppen von Vogelarten

Gruppen (Vogelarten)		Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich?	Habitatansprüche	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig (inkl. Begründung)?
Rast- und Zugvögel		nein	großflächige Acker-, Grünland- oder Wasserflächen	nein, bestehender Siedlungsbereich, kein Verlust von Ackerfläche
Brutvögel	Gehölzbrüter	ja	Wald, Siedlungsgehölze oder -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja, v.a. randlich Gehölze vorhanden
	Wiesenbrüter	nein	Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein
	Arten der Feuchtgebiete	nein	Uferbereiche von Stand- und/oder Fließgewässern, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein
	Gebäude- und Nischenbrüter	nein	Nischen in/ an Gebäuden, Felsspalten und Altbäumen	ja, Gebäude mit Nistplatzmöglichkeiten sowie Altbäume im Plangebiet vorhanden
	Bodenbrüter	ja	offene Sand- oder Kiesböden mit tlw. vorhandener Deckung durch Felsblöcke oder Vegetation	nein

Die nördlich angrenzende Ackerfläche in Richtung Lobber See stellen nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete dar [2]. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung der Ackerflächen erfolgt nicht.

Eine weitere Betrachtung muss nur für die Gilde der Gebäude- und Nischenbrüter sowie die gebäudebewohnenden Fledermausarten vorgenommen werden. Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache dabei wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Baubedingte Wirkungen: Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, werden sich zukünftige Bautätigkeiten (Erneuerungen oder Erweiterungen) jeweils kleinräumig auf einzelne Grundstücke / Wochenendhäuser beschränken. Während der jeweiligen Bautätigkeiten ist mit einem temporär erhöhten Lärmpegel sowie mit geringfügig verstärkten Emissionen und Bewegungen durch Baumaschinen bzw. Lieferfahrzeugen zu rechnen. Angesichts der geringen Größe werden einzelne Maßnahmen aber in jeweils kurzer Zeit abgeschossen sein, so dass durch das Baugeschehen selbst keine nachhaltigen Störungen entstehen.

Nach § 39 BNatSchG sind zum Schutz des Brutgeschehens Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand einzuhalten. Spezifische Festsetzungen hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung folglich entbehrlich. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Durch die intensive Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie die dreiseitig angrenzende Siedlungsnutzung ist im Bestand von deutlichen anthropogenen Störwirkungen auszugehen (u.a. Scheuchwirkung, Prädatoren). Zu erwarten sind hinsichtlich der Gehölzbrüter nur störungsunempfindlichere Generalisten. Bei den genannten Arten umfasst die geschützte Fortpflanzungsstätte in der Regel nur ein einzelnes Nest bzw. einen Nistplatz. Dieses unterliegt bereits nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode keinem Schutz nach § 44 (1) BNatSchG mehr. Gleichzeitig besteht ein sehr geringes Konfliktpotenzial, da das Habitatpotenzial für die Arten auch zukünftig grundsätzlich unverändert erhalten bleibt. Allgemein ist bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Tötung und Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG zu berücksichtigen, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Ähnlich gilt für die Berücksichtigung gebäudebewohnender von Fledermaus- sowie Vogelarten, dass zur Vermeidung einer Gefährdung Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden sollten. Bei einer Besiedelung der vorhandenen Gebäude (Bungalows in Leichtbauweise ohne Kellerräume) durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten handelt es sich anders als bei den zu erwartenden Gehölzbrütern um wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwalbennester oder Fledermaussommerquartiere), die auch während der Abwesenheitszeiten der Tiere dem Schädigungsverbot unterliegen können, da sie auch im Folgejahr wieder benutzt werden. Bei Fledermäusen kommt es allerdings nicht auf den Schutz eines einzelnen Spaltenquartiers, sondern auf die Funktion des Verbundes an, da die Tiere die Quartiere regelmäßig wechseln. Angesichts der Kurzfristigkeit der einzelnen Baumaßnahme kann die ökologische Funktion gewährleistet werden, indem die Wiederbesiedelung der entsprechenden Gebäude nach Abschluss der Baumaßnahmen geduldet wird und hierfür evtl. auch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Besiedelung im Gebäudebestand kann sich kurzfristig ändern, z.B. wenn ein Gebäude vor ei-

nem Umbau eine gewisse Zeit leer steht und dabei für die Tiere zugänglich wird. Im Rahmen von Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall ohne das Erfordernis für zentrale Erschließungsmaßnahmen ist zudem damit zu rechnen, dass einzelnen Baumaßnahmen zeitlich unkoordiniert und damit teilweise auch erst mittel- oder langfristig verwirklicht werden. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären damit alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Maßnahme bereits potenziell veraltet. Wie derzeit bei Vorhaben nach § 34 BauGB müssen auch in diesem Fall Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten auf das Zulassungsverfahren delegiert werden.

Sofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich. Eine artenschutzrechtlich konforme Umsetzung ist in diesem Fall möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann bei den relevanten Artengruppen z.B. durch die generelle Duldung der Wiederbesiedlung sowie im Einzelfall durch die zusätzliche Berücksichtigung geeigneter Ersatzquartiere (Schwalben-/ Fledermauskästen, fledermausfreundliche Ortsgangausbildung) gewährleistet werden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich erst in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauung zweckmäßig, da sie sonst bei rascher Besiedelung zum geforderten Zeitpunkt evtl. schon nicht mehr zur Verfügung stehen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planumsetzung wird es durch bauliche Erneuerungen oder kleineren Erweiterungen zu keiner Änderung der allgemeinen Lebensbedingungen im Plangebiet kommen. Die ökologische Funktion bleibt gewährleistet.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

3.2.6) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die behutsame, bestandsorientierte Entwicklung der bestehenden Bungalowanlage erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Gemeinde Mönchgut
Juni 2020

Quellenverzeichnis

[1] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 03/2020:
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

[2] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

[3] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (<http://ffh-anhang4.bfn.de/>)