



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56888881
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

**Teilaufhebung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 2.1
„Ortsmittelpunkt Glowe“
Gemeinde Glowe / Rügen**

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	2
1.1) Allgemeines.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Planzeichnung.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebietes.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	5
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	6
2) Auswirkungen	6
2.1) Abwägungsrelevante Belange.....	6
2.2) Private Belange.....	6
2.2.1) Baurecht.....	6
2.2.2) Nutzungskonflikte.....	7
2.3) Umweltbericht.....	8
2.3.1) Allgemeines / Methode.....	8
2.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	8
2.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	10
2.3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	11
2.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	11
2.3.6) Wechselwirkungen / Monitoring.....	11
2.3.7) Zusammenfassung.....	11

1) Grundsätze

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung Wittower Heide und umfasst vollständig den Bereich der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sowie der kirchlichen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche im südlichen bzw. östlichen Abschnitt des Plangebiets.

Nicht aufgehoben wird der Plan für den Bereich des geplanten gewerblichen Ortszentrums (vgl.1. Änderung des Bebauungsplans vom 14.02.2012) sowie des bestehenden Lebensmittelmarkts (Netto).

1.1.2) Planzeichnung

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans (vgl. Abbildung 1), der ein aktueller Auszug des ALK (Stand 05/2012) unterlegt wird. Da der Gebäudebestand in der ALK fast vollständig fehlt, wurde dieser gemäß Luftbild erfasst und in grau nachgetragen.

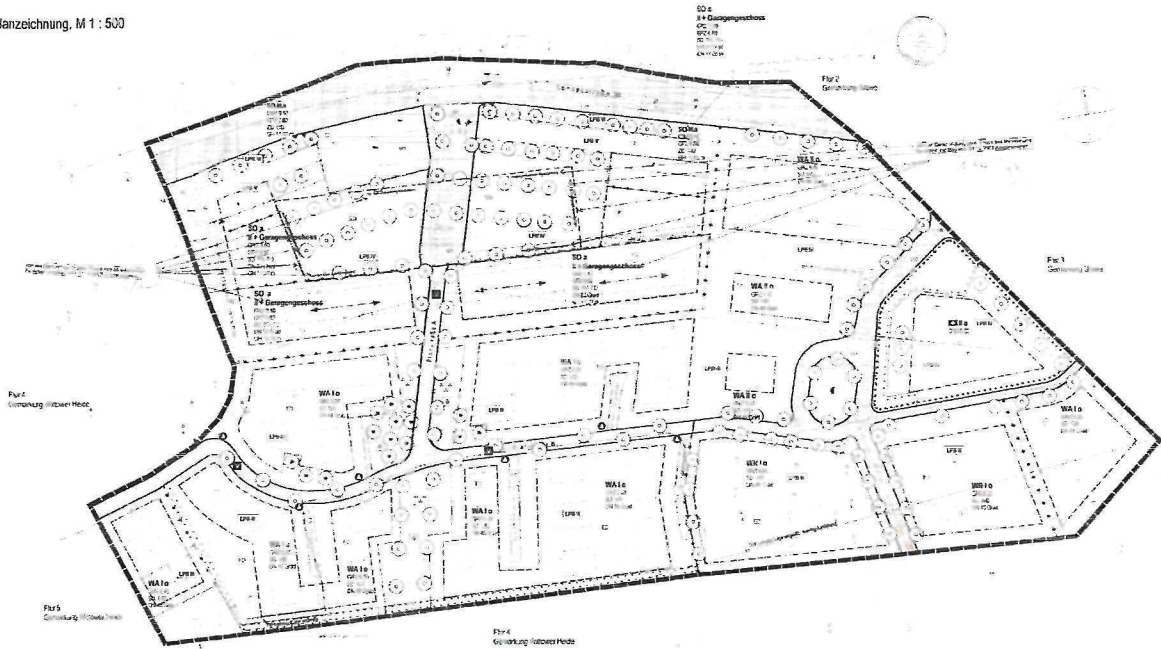


Abbildung 1: Ursprungsplan (ohne Maßstab)

1.2) Ziele der Planung

Bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde festgestellt, dass das Planungsziel der Gemeinde, ein Allgemeines Wohngebiet zu etablieren, nicht erreicht wurde. In der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans heißt es: „Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die ausgeübten Nutzungen in den ausgewiesenen Wohnbauflächen in Glowe räumlich differenziert erhoben. Dabei wurden das aktuelle Melderegister (Stand 06/2009) sowie die neueste Gastgeberbroschüre sowie zusätzlich webgestützte Angebote (Internetrecherche) ausgewertet. Hierbei konnte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1. „Ortsmittelpunkt“ (Bereich Allgemeines Wohngebiet) festgestellt werden, dass von den 24 seit der Erschließung errichteten Wohnhäusern lediglich 5 als Wohngebäude (erster od. zweiter Wohnsitz) genutzt werden; für 11 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 8 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen.“

Nutzungsänderungen in dieser Größenordnung sind in einem festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet nicht genehmigungsfähig. Eine Nutzungsuntersagung der Ferienhäuser wäre die Folge. Aus diesem Grunde soll der Bereich des ehemaligen Allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden. Das Gebiet ist weitgehend bebaut und komplett erschlossen. Die Bebaubarkeit richtet sich anschließend nach § 34 BauGB.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe (Stand 6. Änderung) stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet SO „Feriengebiet“ gem. § 11 BauNVO dar. In der Begründung wird ausgeführt: „Angesichts der bestehenden Nutzungen ist die Ausweisung zentraler Ortsbereiche als (allgemeines) Wohngebiet nicht mehr sinnvoll: Das Wohnen ist hier nach der starken Entwicklung der letzten Jahre nicht mehr als vorwiegende Nutzungsart anzusehen. Der touristisch geprägte Bereich soll

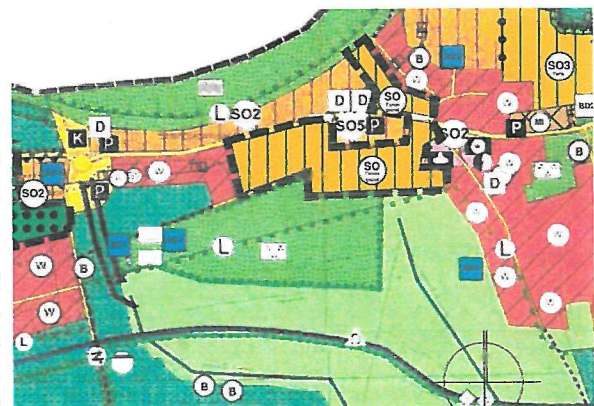


Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Stand 6. Änderung)

deshalb zukünftig als SO „Feriengebiet“ gefasst werden. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung, bei der die bestehende Wohnnutzung jedoch grundsätzlich erhalten werden soll, um die Entstehung von „Rolladensiedlungen“ zu verhindern.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die Erkenntnisse des Flächennutzungsplan umgesetzt.

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Der nördlich angrenzende Küstenbereich sowie die südöstlich angrenzende Niederung sind überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Glowe ist als (touristischer) Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Bereits im Zuge der 6. Änderung des FNP Glowe wurde die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas)

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist in den letzten Jahren erschlossen und fast vollständig bebaut worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 06.03.2004, so dass die Frist gemäß § 42(2) BauGB abgelaufen ist. Ausgewiesen wurden Reine und Allgemeine Wohngebiete für eine ein- oder zweigeschossige Bebauung mit abschnittsweise unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ zwischen 0,2 und 0,4).

Ein gewisses Entwicklungspotenzial besteht allenfalls im östlichen Abschnitt des Plangebiets im Umfeld der Kirche. Hier konnte auch die vorgesehene Erweiterung des Straßennetzes bislang nicht realisiert werden. Aus heutiger Sicht erscheint jedoch die Umsetzung der ursprünglichen Erschließungsabsicht für diesen Bereich unnötig und unverhältnismäßig:

- Die geplante Zufahrt zum Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich über die Flst. 65/4, 66/4, 67/4, 68, 69, 70 scheiterte bislang am Widerstand der Grundstückseigentümer. Die

Anbindung kann jedoch abweichend von den ursprünglichen Planungsabsichten über eine Zufahrt von Alt Glowe aus realisiert werden und ist im Bebauungsplan Nr. 20 planungsrechtlich gesichert.

- Der beabsichtigte Verbindungsweg südlich der Kirche ist zur Erschließung der bestehenden Grundstücke überflüssig. Der bereits realisierte Neubau auf Flst. 71/1 wird direkt von Alt Glowe aus erschlossen. Auch das Baugrundstück (Flst. 69 u. 70) verfügt über einen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.
- Die Wendeanlage um das Versorgungsgrundstück erscheint aus heutiger Sicht überdimensioniert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre stattdessen auf dem gemeindlichen Grundstück eine bauliche Nutzung zu bevorzugen (Förderung der Innenentwicklung durch Abbau von Nutzungshemmnissen).

Im Zuge einer Bestandsanalyse im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich *An den Boddenwiesen 1-27* (ca. 1,7 ha) folgende Nutzungen erfasst: Von den 24 seit der Erschließung errichteten Wohnhäuser werden 5 als Wohngebäude (erster od. zweiter Wohnsitz) genutzt, für 11 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 8 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen (11 EW, 93 Betten, Betten/ Einwohner: 8,5). Eine solche gemischte Nutzung mit einem hohen Anteil an Fremdenbeherbergung entspricht der üblichen Nutzung gewachsener Gebiete in Strandnähe (sog. Feriengebiete, vgl. Fickert/Fieseler RNr. 34.1 zu § 10 BauNVO).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 1.150 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügische Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 1.620m östlich liegt zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Südosten (Weddeort) ca. 1.470 m.

Angesichts des großen Abstände ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auszuwirken.

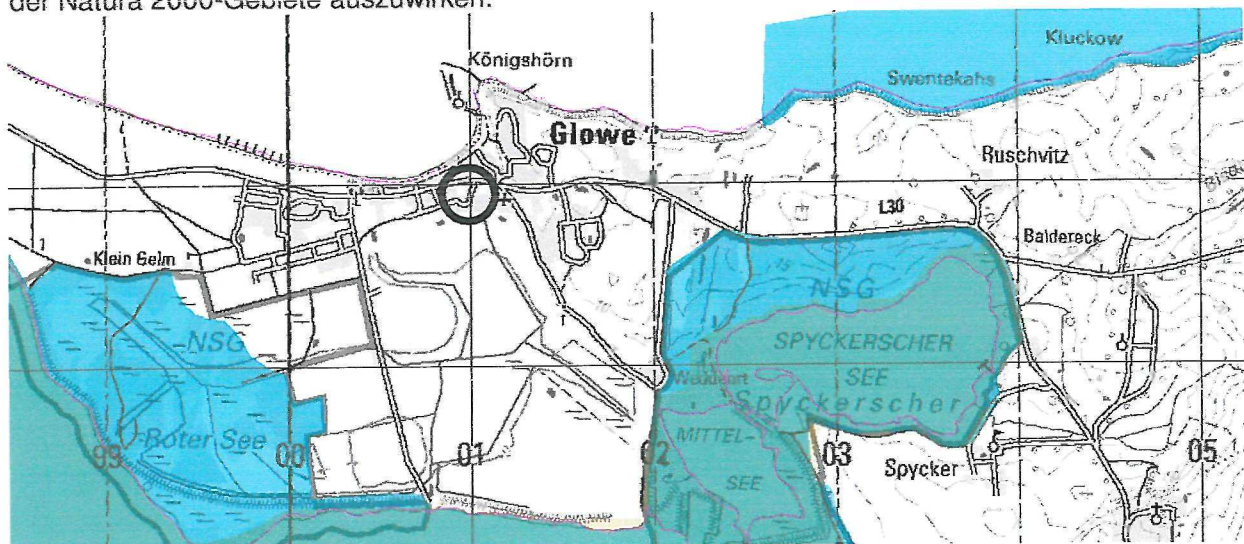


Abbildung 4: Natura 2000-Gebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,4 bis 2,0 m HN nicht überflutungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die Bebauung ist durch Objektschutz zu sichern (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden).

Zur Sicherung der Ortslage Glöwe ist ein Deichneubau geplant, der südlich des Plangebietes verlaufen und dieses zukünftig mit einschließen wird. Angesichts ungewisser Realisierungszeiten ist bei Wohngebäuden Objektschutz zu gewährleisten (d.h. überflutungssichere Höhenlage Erdgeschossfußboden, keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss).

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2) Auswirkungen

2.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange von Natur und Umwelt* spielen im Innenbereich nur eine untergeordnete Rolle. Grundsätzlich bleiben auch bei einer Teilaufhebung des Bebauungsplans Art und Umfang der zukünftig zulässigen Bebauung gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur.
- Der Aspekt *sicherer Wohnverhältnisse* wird angesichts des Alters des Bebauungsplans aus heutiger Sicht nur unzureichend umgesetzt. Obwohl das Plangebiet angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,4 bis 2,0 m HN nicht hochwassersicher ist, besteht keine Festsetzung zum Objektschutz (d.h. Höhenlage Erdgeschossfußboden).

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet (bestehende / zulässige Nutzung) sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist sowohl die Frage eines möglichen Entzugs zulässiger baulicher Nutzungen (vgl. 2.1) als auch der Abwehranspruch gegen störende Nutzungen (nachbarschützende Festsetzungen, vgl. 2.2) zu berücksichtigen.

2.2) Private Belange

2.2.1) Baurecht

Mit der weitgehenden Umsetzung der Bebauung wurde die Siedlungsstruktur im Bereich des Bebauungsplans festgelegt, so dass auch bei einer Teilaufhebung weiterhin eindeutige Zulässigkeitsmaßstäbe bestehen. Art und Umfang der zukünftig zulässigen Bebauung bleiben dabei gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur.

Dabei sah der Bebauungsplan ein Heranrücken der Bebauung bis nah an die südliche Grenze des Plangebiets vor. Durch die realisierte Bebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen geprägt, so dass auch nach der Teilaufhebung die Baulandqualität dieser Flächen nicht verloren geht.

Insb. im Bereich südlich der Kirche, für den nur eine vergleichsweise niedrige GRZ festgesetzt war, ist dabei im Einzelfall zukünftig auch eine höhere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Dies gilt hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in ähnlicher Form für den Bereich

westlich der Kirche: Hier kann die festgesetzte Versorgungsfläche in der Straßenschleife zugunsten einer optimierten Grundstücksnutzung entfallen; ohne die hindernde Festlegung der Baufenster ist für diesen Bereich eine ergänzende Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern möglich.

2.2.2) Nutzungskonflikte

Mit der Aufhebung soll eine Legalisierung der gegenwärtig bestehenden, aber in diesem Umfang in einem Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähigen touristischen Nutzung ermöglicht werden. Aus der damit zukünftig zulässigen Mischung von Wohnnutzung und touristischer Nutzung werden jedoch keine Nutzungskonflikte entstehen, die sich schädlich auf die bestehende Wohnnutzung im bzw. in direktem Anschluss an das Plangebiet auswirken könnte.

Allgemeine Wohngebiete sowie Ferienhausgebiete werden regelmäßig hinsichtlich der Störanfälligkeit gleich eingestuft (vgl. Fickert/Fieseler Rnr. 4 zu § 10 BauNVO). Fragen des Nachbarschutzes ergeben sich aus der Störanfälligkeit des Gebiets.

Die Festsetzung eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets hat grundsätzlich nachbarschützenden Charakter. Derselbe Nachbarschutz besteht jedoch auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Dies ist hier fraglich. Während Fickert/Fieseler (RNr. 34.1 zu § 10 BauNVO) Feriengebiete mit einer Mischung von Wohnungen und einzeln gelegenen Ferienwohnungen als Reine oder Allgemeine Wohngebiete sieht, wird im Landkreis Nordvorpommern-Rügen derzeit angesichts einer grundsätzlich ungeklärten Einstufung von Ferienwohnungen eine solche Mischung als eigenständiger Gebietscharakter gewertet.

Auch dann gilt jedoch über das Einfügegebot des § 34 BauGB, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die in typisierender Betrachtungsweise mit der Eigenart des Gebiets, die durch die vorhandenen prägenden Nutzungen (d.h. hier Wohnen und Ferienwohnen) bestimmt wird, vereinbar sind. Vorhaben fügen sich dann ein, wenn sie keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinbringen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist dabei Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des Einfügens.

Bereits bisher konnten gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans nach § 4(3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. nach § 3(3) BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Im Zuge von Ausnahmeanträgen wurden dabei in der Vergangenheit in Wohngebieten in Glowe (z.B. am Süßling) regelmäßig einzelne Ferienhäuser genehmigt, ohne dass es zu bodenrechtlichen Spannungen gekommen wäre.

Die Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden: In jeder Wohnanlage können sich Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese deshalb verunsichern können.“

Dies gilt erst recht wie im vorliegenden Fall bei einem Wohngebiet, das angrenzend an das Ortszentrum im Kern eines touristisch stark frequentierten Erholungsortes liegt und mit der einzigen Kirche im Ort auch zentrale soziale Infrastrukturangebote bereithält.

Auch hinsichtlich eines manchmal unterstellten rücksichtslosen Verhaltens der Feriengäste

(z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) ist zu fragen, ob ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden kann, als bei Dauerbewohnern. Dafür fehlt jeder Anhaltspunkt.

Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der damit ermöglichten allmählichen Veränderung der Gebietscharakteristik entstehen damit für die ausgeübte und weiterhin regelmäßig zulässige Wohnnutzung weder hinsichtlich der Ausbreitung einer Ferienwohnnutzung noch hinsichtlich weiterer, nach § 34 BauGB evtl. zukünftig zulässiger Nutzungen unzumutbare nachteilige Folgen.

2.3) Umweltbericht

2.3.1) Allgemeines / Methode

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht.

- Durch die Planung wird anlagebedingt die Versiegelung im Plangebiet nicht oder nur unwesentlich verändert. Neue Gebäude müssen sich zukünftig in die bestehenden Strukturen nach § 34 BauGB einfügen. Bereits der Bebauungsplan sah ein Heranrücken der Bebauung bis nah an die südliche Grenze des Plangebiets vor, so dass keine räumliche Ausweitung des Siedlungsbereichs zu erwarten ist. Dabei ist jedoch angesichts abschnittsweise unterschiedlicher Festsetzungen zur baulichen Dichte im Einzelfall die Möglichkeit einer Überschreitung der derzeit zulässigen GRZ nicht ausgeschlossen. Da das Einfügegebot jedoch grundsätzlich den Gebietscharakter sichert, wird dies insgesamt als nicht erheblich betrachtet.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Neubau nicht zu erwarten. Die mit der Aufhebung verbundene Änderung der Art der baulichen Nutzung (Feriengebiet statt allgemeines Wohngebiet) wurde bereits im Rahmen der Umweltprüfung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet und muss im Sinne einer Abschichtung nach § 2(4) Satz 5 BauGB nicht mehr wiederholt werden.
- Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut.

2.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Das Klima der Gemeinde Glowe kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zukünftig gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind einige Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwas-

serflurabstand wird in den den Karten des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes für Glowe mit <2,0m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 1m zu NN, gen Süden in Richtung 0m zu NN fallend.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Die bestehende bzw. zukünftig zulässige Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage von Gebäuden und Wirtschaftsflächen wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Die zukünftig möglichen, weil sich nach § 34 BauGB einfügenden Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) liegen im Bereich Sande auf Geschiebelehm als eiszeitliche Bildungen der Hochflächen vor. Geotope gem. §20 LNatG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im bebauten Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Siedlungsbereich sind anthropogene Veränderungen anzunehmen.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Die Vorhaben verursachen lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Dabei bleiben Art und Umfang der zukünftig zulässigen Bebauung gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur. Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Flora und Fauna:

Flora Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet die Vegetationsmosaikgruppe aus Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald sowie Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald aus. Ein Mosaik dieser Vegetationsgruppen würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Im Drahtschmielen-Buchenwald herrschen abhängig von den jeweiligen Standortverhältnissen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus pubescens*) vor. Im Bereich von Jungdünen dominieren die Gewöhnlicher Kiefer (*Pinus sylvestris*) begleitet von einzelnen Stämmen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) bzw. Trauben-Eiche (*Quercus pubescens*) als typische Arten des Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwaldes.

Bestand: Das bebaute Gemeindegebiet weist siedlungsgeprägte Biototypen auf.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht

mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Zustand nach Durchführung: Weitere erhebliche Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes sind nicht absehbar.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

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 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb der bebauten Bereiche derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass durch Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert. Insbesondere im Falle einer möglichen Umnutzung oder eines vorgesehenen Abbruchs von Gebäuden, darunter auch Schuppen, Garten- und Bootshäuser können durch die Maßnahmen Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben betroffen werden.

Wird die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in Vorbereitung von Bauarbeiten erkannt, so ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist dann in diesem Fall vom jeweiligen Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Zustand nach Durchführung: Die umgebende Landschaft bzw. landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erscheinung des Siedlungsbereichs wird sich auch nach Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht erheblich verändern, da sich zukünftig Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügen müssen.

2.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bereits im Zuge der Ursprungsplanung wurde festgestellt, dass kein Ausgleich erforderlich ist; so heißt es in der Begründung unter 6.1: „Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 8a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht als Eingriffe anzusehen. Eine Bebauung, die die Versiegelung, die nach § 34 BauGB zulässig wäre, überschreitet, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.“

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB wieder hergestellt, so dass keine erheblichen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft verursacht werden.

Angesichts der bestandsorientierten Herangehensweise des Ursprungsplans dienen die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen der Begrünung des Straßenraums und damit primär ortsgestalterischen Zwecken.

- Die entlang der ausgebauten Straße *An den Boddenwiesen* vorgesehenen Pflanzungen wurden realisiert. Die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung gliedernde öffentliche Grünfläche wurde angelegt und gemäß den Vorgaben bepflanzt.
- Die im östlichen Abschnitt vorgesehenen Baumpflanzungen werden im Zuge einer zukünftigen Erneuerung der Straßen unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde umgesetzt werden. Die entlang der auch zukünftig nicht zu mehr zu realisierenden Straßen (Zufahrt zum Feuerlöschteich, Verbindungsweg südlich der Kirche) festgesetzten Pflanzungen können ersatzlos entfallen.

Die früher den nördlichen Planbereich prägenden Pappeln wurden bereits gefällt.

2.3.4) Mensch und seine Gesundheit

Durch die Teilaufhebung werden die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit einzelner baulicher Nutzungen aufgehoben. Zukünftig gilt das Einfügegebot des § 34 BauGB. Damit bleibt sichergestellt, dass hinzutretende Nutzungen keine bodenrechtlichen Spannung in das Gebiet hineinbringen (vgl. ausführlich 2.2.2).

Das Schutzgut Mensch wird deshalb nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Teilaufhebung sind keine Denkmale / Bodendenkmale bekannt. Negative Auswirkungen auf die Schutzziele Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

2.3.6) Wechselwirkungen / Monitoring

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf der Maß der Versiegelung von Grundstücksflächen durch Überbauung bzw. Befestigung von Flächen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt sind nicht erforderlich.

2.3.7) Zusammenfassung

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Glöwe, September 2012

ausgegeben: 19.12.12


Hielke
Bürgermeister