



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlä
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 3843892
Tel: 0172 9683511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 „Am Wald“ Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebiets.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	4
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	5
2.1.1) Nutzungskonzept.....	5
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	7
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	7
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	8
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Umweltbericht.....	9
3.2.1) Allgemeines.....	9
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	16
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	19
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	19
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	19
3.2.7.) Schutzgebiete.....	19
3.2.8.) Zusammenfassung.....	20
3.2.9.) Monitoring.....	20

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung

Das Plangebiet für den Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 1/33 und 1/325 (teilweise) sowie anteilig das Straßenflurstück 1/34 („Bungalowsiedlung“), alle Flur 11, Gemarkung Wittower Heide, Gemeinde Glowe mit einer Fläche von insgesamt rund 0,66 ha. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der südlichen Wegeflächen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V. Der Ergänzungsbereich ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

Zudem soll der Bebauungsplan für den südlich angrenzenden, bereits bebauten Abschnitt des Bebauungsplan Nr. 1 gemäß den örtlichen Gegebenheiten korrigiert werden. Die bestehende, nord-süd-verlaufende Straße wird erstmals als Verkehrsfläche ausgewiesen (Flst. 1/325 teilw., 4/8 teilw., 1/158 teilw.), die Festsetzungen für die östlich angrenzenden Wohngrundstücke (Flst. 1/353 bis 1/356, 1/358 bis 1/363, 26/20 bis 26/24) werden gemäß aktuellem Kataster bei Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungslogik sinngemäß angepasst.

Insgesamt umfasst die 2. Änderung und Ergänzung einen Bereich von 1,4 ha.

Südlich grenzt die Straße „Bungalowsiedlung“ sowie vorwiegend mit Einzelhäusern bebaute Siedlungsbereiche an das Plangebiet. Nördlich schließen weitere Waldflächen an, so dass innerhalb des Geltungsbereichs der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist. Westlich und östlich befinden sich größere Ferienanlagen (Ferienherberge, Appartementhaus Glowe).

1.2) Ziele der Planung

Die Baugebiete „Am Süssling“ und „An den Boddenwiesen“ wurden in den letzten Jahren vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Dabei wurden in vielen Fällen jedoch planungsrechtlich keine Wohn-, sondern Ferienwohngebäude errichtet. Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll deshalb die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 6. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellte Fläche entwickelt werden. Der größere Abschnitt (Flst. 1/325) ist Eigentum der Gemeinde, so dass Entwicklung und Vermarktung zielgenau gesteuert werden kann. Die beiden Bauplätze im Westen sollen durch den Eigentümer bebaut und selbst genutzt werden.

Gleichzeitig soll der Übergangsbereich zum Wohngebiet „Am Wald“ (Bebauungsplan Nr. 1) durch Vervollständigung der Erschließungsschleife im Norden gemäß dem Rahmenplan „Wittower Heide“ überarbeitet werden.

Das Ziel der Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll nach den Erfahrungen der letzten Jahre durch Festsetzung eines Reines Wohngebiets mit nur geringen Ausnahmemöglichkeiten für Ferienwohnnutzung gesichert werden.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ursprüngliche Darstellung im FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar (Stand 6. Änderung des FNP, Genehmigung vom 10.05.2010). Die Planung ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand 6. Änderung

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2008, 2. Beteiligungsverfahren) ist Glowe Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Die angrenzenden Wandflächen sind Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine kleinteilige Arrondierung entlang der bestehenden Erschließungsstraße zwischen vorhandener Bebauung erreicht (sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung).

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Wohngebiet Waldstraße an.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Erschließung der nördlichen Grundstücke über kurze Stichwege vor, die entweder als öffentliche Straße oder als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind. Entlang der nördlichen Grenze ist als Puffer zum Wald eine öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Flächen für Anpflanzungen sieht die Planzeichnung trotz einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Teil B nicht vor.

Mit dem Rahmenplan „Wittower Heide“ wurde die ursprüngliche Konzeption des Bereichs überarbeitet. Zur Verbesserung der Erschließung sollen die verschiedenen Stichwege zu einem geschlossenen Erschließungsring zusammengefasst werden – ähnlich der südlichen Schleife (Waldstraße). Durch den Erschließungsring werden die nördlich angrenzenden Grundstücke erschlossen und können entsprechend der Regeln des Gesamtquartiers bebaut werden.

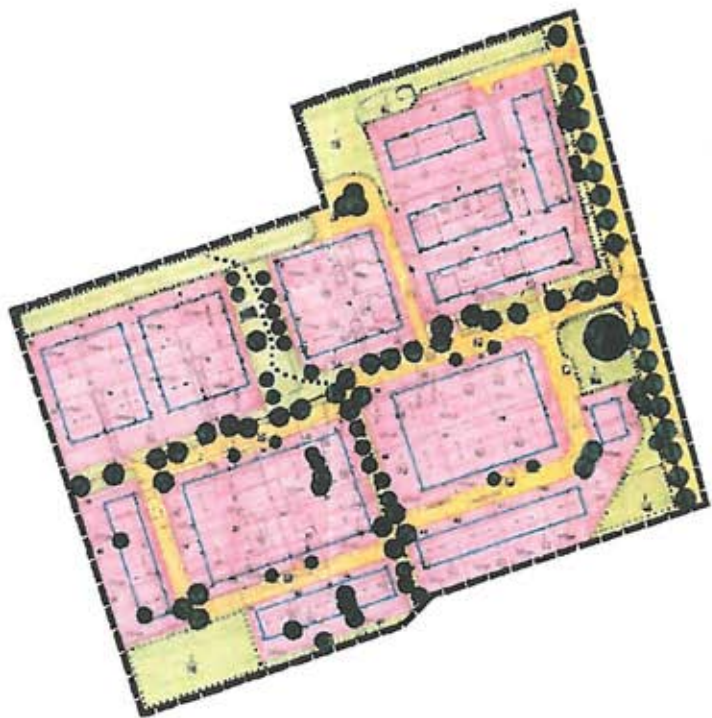


Abbildung 2: BP Nr. 1, Ursprungsfassung

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 630m zum Plangebiet.

Im Süden liegt in einer Entfernung von rund 220m zum Plangebiet das LSG „Ost-Rügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966). Innerhalb des LSG liegt in einer Entfernung von ca. 320m das NSG „Roter See bei Glowe“ [Verordnung vom 10.10.1994, GVOBl. M-V 1994, S. 1007, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S.

158), in Kraft am 28. Februar 1998].



Abbildung 3: Schutzgebiete (grün = LSG; rot = NSG, blau = FFH-Gebiet)

1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 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 Glowe ist ein Deichneubau geplant, der südlich des Plangebiets 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) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Im Ergänzungsgebiet werden als Vervollständigung der Bebauung nördlich der Straße (Lückenschluss zwischen Ferienherberge und Appartementhaus Glowe) sechs neue Bauplätze für eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Die beiden Wohngebäude auf dem Flurstück 1/33 sollen durch die Familien der Eigentümer als

Einfamilienwohngebäude errichtet und langfristig selbst genutzt werden. Eine Verkaufsabsicht besteht nicht, so dass es zu keiner Konkurrenz mit den in Erschließung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 20 und 21 kommen wird.

Das angrenzende Grundstück 1/325 ist im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf der Grundstücke bzw. eine Bebauung soll erst nach Umsetzung der o.g. Bebauungspläne erfolgen.



Abbildung 4: Bebauungsentwurf für den Ergänzungsbereich

2.1.2) Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf sieht die Anordnung der Gebäude im Süden der Grundstücke vor, damit der Waldverlust gering gehalten werden kann. Die giebelständig zur Straße orientierten Gebäude sollen einseitig an der jeweils östlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, so dass im Westen ein gut belichteter Freibereich vor dem Gebäude verbleibt.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Im Ergänzungsbereich entstehen auf 3.680qm 6 zusätzliche Bauplätze. Der Gesamtzuwachs an Wohnbaufläche fällt angesichts zusätzlicher Verkehrsflächen im Änderungsbereich etwas geringer aus.



Nutzung	Planung	Bestand	Veränderung	GRZ	Versiegelung Bestand	Versiegelung Planung
Reine Wohngebiete (davon Ergänzung)	7.951 qm 3.680 qm	4.606 qm ¹	+ 3.345 qm	0,3	2.073 qm	3.578 qm 1.656 qm)
Maßnahmefläche (Waldrand)	1.842 qm	--	+ 1.842 qm		--	--
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.965 qm	970 qm ¹ (557 qm ²)	+ 1.438 qm		1.527 qm	2.965 qm
Grünflächen (öffentl. / priv.)	944 qm	1.842 qm ¹ (205 qm ²)	- 1.103 qm			
Wald	326 qm	(5.848 qm ²)	- 5.522 qm			
Gesamtgebiet	14.028 qm	7.418 qm ¹ (6.610 qm ²)	0			

¹ ausgewiesene Flächennutzungen im Bereich des BP Nr. 1

² vorhandene Flächennutzungen außerhalb des ursprünglichen Geltungsbereich des BP Nr. 1 in Klammern

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Bungalowsiedlung“. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich. Diese Festsetzung steht im Einklang mit der angestrebten Wohnnutzung und der angrenzenden Ferienwohn- / Wochenendhausnutzung.

Die an „verkehrsberuhigte Bereiche“ geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen mit Zeichen 325 / 326 StVO gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen“ Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen „Straßentyp“ dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nichtverkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung gemeinsam abzustimmen und einzureichen. Die Straßenverkehrsbehörde sollte frühzeitig in die Straßenentwurfs- und Ausführungsplanung einbezogen werden.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße „Bungalowsiedlung“ im Plangebiet sind die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - zu berücksichtigen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage an und kann zum großen Teil durch die bestehenden Anlagen erschlossen werden. Die Leitungsnetze sind entsprechend zu ergänzen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren.



ren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann jeweils durch Anschluss an die Versorgungsleitung in der angrenzenden Straße „Bungalowsiedlung“ gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Fortführung ist für die Erschließung des Plangebietes notwendig (Anschlussmöglichkeit Kreuzung Straße „Bungalowsiedlung“ und Verbindung „Dünenresidenz“). Die Erweiterung der Kläranlage (2. Ausbaustufe) in Glowe wird durch den ZWAR im Jahr 2010 begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen im Jahr 2011 abgeschlossen wird. Die schmutzwassermäßige Erschließung des Geltungsbereiches des B-Planes kann nur nach der Realisierung bzw. Fertigstellung der Kläranlagenerweiterung erfolgen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen; es sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. In der Wittower Heide kann das Niederschlagswasser angesichts günstiger Baugrundverhältnisse allgemein gut versickert werden, jedoch wegen des geringen Grundwasserabstand nur über eine Flächenversickerung.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz gesichert werden (Unterflurhydranten gem. DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten gem. DIN 3222 Teil 1). Entsprechende Voraussetzungen sind mit dem zu ergänzenden Leitungsnetz zu schaffen.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. Damit ist sichergestellt, dass sich der Erweiterungsbereich in das Wohngebiet einfügen wird.



3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands ist aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/ Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut/ vergeben, so dass eine Abwanderung droht.
- *Die Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Im Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Da die bisherigen Waldflächen im Bereich der Wohngrundstücke verloren gehen, ist mit einem Verlust des Bewuchses zu rechnen. In einem ca. 15 breiten Pufferstreifen soll zum Schutz des Waldes ein gestufter Waldrand aufgebaut werden (Minderungsmaßnahme).
- *Die Belange Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Bei Errichtung des geplanten Boddendeichs wird das Plangebiet eindeutig von der offenen Landschaft abgetrennt werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung des Gebäudes im Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) *sichere Wohnverhältnisse* herzustellen. Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Boddendeichs geplant (vgl. bestehende Vorplanung), wodurch ein Hochwasserschutz für den gesamten Bereich erreicht werden wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

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

Methoden:

Die Umweltprüfung 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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird aktuell für den Erweiterungsbereich eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG M-V) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3) zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

Die Alternativenprüfung fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt. Unter Be-



rücksichtigung des Plangebiets waren als Alternative nur eine stärkere Verdichtung der Bebauung (evtl. mit einer zweireihigen Bebauung) zu berücksichtigen. Dies wurde angesichts der Lage am Waldrand verworfen. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative. Unter Beachtung der Planungsziele sowie des Plangebiets sind nur geringe Spielräume für den Entwurf erkennbar. Varianten wurden vor allem hinsichtlich der Lage der Erschließung untersucht (vgl. 2.1).

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* die Versiegelung im Plangebiet (Ergänzungsfläche) um rund 1.656qm erhöht (Bebauung mit Nebenanlagen). Für die Bebauung sowie insbesondere zum Nachweis des Waldabstands gehen 5.522qm Waldflächen verloren, die durch Neuaufforstung auszugleichen sind. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine angemessene Strukturierung des Plangebiets mit Großgrün reduziert.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind angesichts der prägenden Nutzungen im Umfeld (Wohngebiete „Am Wald“) nicht zu erwarten. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist gering, die zulässigen Nutzungen entsprechen den Nutzungen im näheren Umfeld. Die Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung gering. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straße „Bungalowsiedlung“, so dass sich der Fahrverkehr zum Standort nicht wesentlich verändern wird.
- Erhebliche *baubedingte* Auswirkungen sind bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht zu erwarten (fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.). Durch Abbruch und Neubau sind kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters als nicht erheblich eingeschätzt werden und können daher vernachlässigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Das Gebiet würde weiterhin als Ackerfläche genutzt werden. Bei kompletter Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der Ortslage als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen:

Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern würde eine qualitätvolle Entwicklung der Ortslage als Wohnstandort fördern. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsbildwirksameren Standorten kann durch dieses Vorhaben vermieden werden.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Ver-



besserung 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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante relativ geringfügige Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande grundwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird.

Im Moorschutzkonzept des Landes M-V [Moorschutzkonzept (Flächen)-Abfrage im Umweltportal des Landes M-V] wird in Nahe des Plangebietes (ca. 202m entfernt) das Moor mit der Moor Nummer 51-032 in der Kategorie Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf (Gesamtfläche 395 ha) geführt.

Bewertung: Aufgrund vergangener baulicher Nutzungen stehen im Plangebiet anthropogen veränderte Bodenbedingungen an. Nach Aufgabe der Fläche entwickelte sich dort eine Sukzession in Richtung Wald. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohnbebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die Waldfläche würde erhalten bleiben und sich vermutlich weiter in die Fläche ausbreiten.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Glowe angeboten werden könnten. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich um ca. 28%. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.



Abbildung 5: Moor- Nr. 51-032

Wasser

Bestand/ Bewertung:

Fließgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegt in einer Entfernung von ca. 345m nördlich die Tromper Wiek.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit $\leq 2\text{m}$ angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung ($>10.000\text{m}^3/\text{d}$) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Die Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes von 6 Wohnhäusern verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Hinsichtlich der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigun-

gen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumfangs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Rasenschmiele- Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit eine Waldfläche. Vorhanden sind zahlreiche Laub- und Nadelbäume, teils Jungaufwuchs. Südlich der Waldfläche verläuft die Straße „Bungalowsiedlung“, von der aus eine unbefestigte Straße durch das Plangebiet hindurch führt. Angrenzend zum Plangebiet liegen im Norden Waldflächen, im Osten, Westen und Süden Siedlungsflächen (Wohn- und Ferienhäuser). Die Waldfläche entstand nach Aufgabe der alten Nutzung (Bebauung) durch Sukzession, wobei sich nichtheimische Gehölze wie die Pappel eingestellt haben.

In nördlicher, östlicher und südlicher Umgebung des Plangebietes befinden sich vier Biotope. Im Norden, ca. 218m entfernt liegt das Biotop *Küstendüne auf der Nordseite der Schaabe* mit der Nummer RUE00798, es wird unter dem Gesetzesbegriff „Dünen“ geführt. Östlich, 109m entfernt liegt das Biotop *Baumgruppe* mit der Nummer RUE01534 es wird unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldgehölze“ geführt. Südöstlich, ca. 459m entfernt liegt das Biotop *Baumgruppe; Birke; Kiefer* mit der Nummer RUE01531 es wird unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldgehölze“ geführt. Ebenfalls südöstlich, ca. 489m entfernt liegt das Biotop *Baumgruppe Birke; Kiefer* mit der Nummer RUE01532 es wird unter dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldgehölze“ geführt. Die Biotope befinden sich alle im unmittelbaren Umfeld von Waldflächen und gehen nach und nach in den Waldbestand über.



Abbildung 6: Biotope (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die vergangene Nutzung und durch die umgebende Bebauung mit vorhandenen Erschließungsstraßen nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die Nutzung als Wohn- und Ferienstandort). Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen.

Biotopen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Umwelt beibehalten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer Fläche vorgesehen, die durch eine ehemalige bauliche Nutzung nicht als gänzlich ungestört anzusprechen ist. Nach Aufgabe dieser Fläche hat sich eine Sukzession in Richtung Wald eingestellt. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörteren Standorten. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen der neu auf der Waldfläche zu errichtenden Wohngrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, um den Verlust an allgemeinem Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu Teilen zu kompensieren.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird in recht großzügige Grundstücke parzelliert, auf denen straßennah Wohngebäude errichtet und rückwärtig Gartenflächen angelegt werden. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen, wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.



Abbildung 7: Bestand Biotoptypen



Tiere /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 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse, Brutvögel und Avifauna.

Die Gehölzbestände wurden auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen und Brutvögeln hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Eine Sommerquartierung der Gehölze von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der Randstruktur des angrenzenden Waldes geeignete Jagdreviere vorfinden. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes unterliegt einer regelmäßigen Nutzung (Wohn- und Feriennutzung, rege Bautätigkeiten) durch den Menschen. Diese stetig wiederkehrenden Störungen würden die Fledermäuse in Ihrem Lebensraum stark einschränken, so dass davon ausgegangen wird, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist.

Der Waldbestand, stellt hochwertige Lebensräume für Wild der verschiedensten Ausprägungen dar. Ein Vorhandensein dieser Arten kann jedoch im Plangebiet hinsichtlich der intensiven Nutzung durch den Menschen ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Wiesen und Sonnenplätze) sind Reptilien und Bodenbrüter ebenfalls im Plangebiet nicht zu vermuten.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs 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. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogenen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. 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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Waldfläche würde erhalten bleiben und sich weiter ausbreiten. Sukzessiv würde sich ein Gehölzbestand in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Dorfstraße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Ge-



hölzflächen und Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige Waldfläche für Versiegelung und Überbauung. Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert.

Biotope mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensche Hügel- und Bodenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefformung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Glowe. Im Norden und Nordosten des Plangebietes befinden sich Waldflächen, in den anderen Himmelsrichtungen Siedlungsflächen.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die Waldfläche würde erhalten bleiben und sich, soweit möglich, noch weiter ausbreiten.

Minimierung und Vermeidung: Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Durch die Errichtung moderner Wohngebäude im Umfeld der Bungalowsiedlung wird dieser Teil des Ortes baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Wald und Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft



Aufgrund des Ausmaßes der für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Gebäude und Nebenflächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestforderung Maßnahmen zum Einbinden der Gebäude in die umgebende Landschaft festsetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sowie die Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme angerechnet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität anbieten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft einen Verlust des vorhandenen Biotoptyps *Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)*. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die neuen Wohnhäuser versiegelt. Für die Anlage von Stellplatz- und sonstigen Erschließungsflächen werden zusätzliche Flächen vollversiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50m$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)	01.08.04	1'656.00	1	[1,5+0,5] x 0,75	2.484,00
Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)	14.07.03	1'381.00	0	[0,2+0,5] x 0,75	725,00
Gesamt:					2.491,25

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für die Umwandlung des Biotoptyps *Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)* in *Waldrand* wird kein Funktionsverlust angerechnet. Der Ausgleich erfolgt forstlich.

In Ziergarten/ Hausgartenflächen

Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Gehölzflächen wird in der vorhandenen Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)	01.08.04	2'024.00	1	1,5 x 0,75	2'277.00
Gesamt:					2'277.00

Mittelbare Eingriffswirkungen



Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.491,25 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.277,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	4.768,25 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung der Landschaft: 8 Stck. a 25 m ²	200,00	2	2	0,8	320,00
Kompensationsmindernde Maßnahme: Anlage von Hausgärten	2'024,00	-	0,6	0,6	728,64
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes: 1.048,64,00					

Tabelle 2: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 4.768,25 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.048,64 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 3.719,61 (gerundet 3.720,00) Kompensationsflächenpunkten ist im Rahmen der Aufforstung über eine externe Maßnahme zu kompensieren.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der Verlust von 0,17ha Waldfläche (gem. aktueller Kartierung) zur Ausweisung von Bauflächen ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30m ist bei der Ausweisung neuer Baufenster berücksichtigt worden. Der Waldabstandsbereich (0,38ha) ist ebenfalls umzuwandeln. Die Umwandlung erfolgt im Verhältnis 1:1.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald Herstellung Waldabstand	1:1	3.851,00m ²	3.851,00m ²
Allgemeiner Wald gesamt	1:2	1.671,00m ²	3.342,00m ²
			7.193,00m ²

Für die Baumaßnahme ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 0,72ha als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Der forstliche Ausgleich ist im Umfang von 0,72ha Erstaufforstung zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A der Gemeinde Dranske auf den Flurstücken 2 (teilweise), 3 (teilweise) und 5/3 (teilweise) der Gemarkung Lancken, Flur 1 als Wald



im Rahmen einer Aufforstungsmaßnahme nachgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren für diese Planung ist abgeschlossen, die Ökopunkte stehen kurzfristig zur Verfügung.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, deren unmittelbare Umgebung von menschlicher Nutzung (Wohn- und Ferienbebauung) geprägt ist. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Glowe, die den Anwohnern und den Gäste gleichermaßen zugute kommt. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von 6 Wohngebäuden einschließlich Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Wohnnutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

3.2.7.) Schutzgebiete

Naturschutzgebiet Roter See bei Glowe

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 167m, befindet sich das Naturschutzgebiet



Roter See bei Glowe mit der Nr. 255. Es nimmt eine Fläche von 219 ha ein.

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage. Es wird von Wohngebäuden und Waldflächen umgrenzt, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und dem NSG Roter See bei Glowe. Von der geringfügige Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des NSG erheblich zu beeinträchtigen.

3.2.8.) Zusammenfassung

Das Vorhaben 2. Änderung und Ergänzung B-Plan 1 „Am Waldrand“ der Gemeinde ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung der Ortslage wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das nahegelegene NSG Roter See bei Glowe ausüben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Der Verlust eines Teils Waldfläche im Siedlungsraum erfordert keine besonderen Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt.

Die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Glowe, März 2011

