

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 5688881

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. 5
„Am Süßling“
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.....	4
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebietes.....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	6
2) Auswirkungen.....	6
2.1) Abwägungsrelevante Belange.....	6
2.2) Private Belange.....	7
2.2.1) Baurecht.....	7
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	11
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 (Bereich der Aufhebung) liegt in der Flur 3, Gemarkung Glowe und umfasst den Bereich der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete in der westlichen Hälfte des Plangebiets mit Ausnahme des Baufeldes WA2 für Betreutes Wohnen.

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.

Teil A - Zeichnerische Darstellung M 1:1000

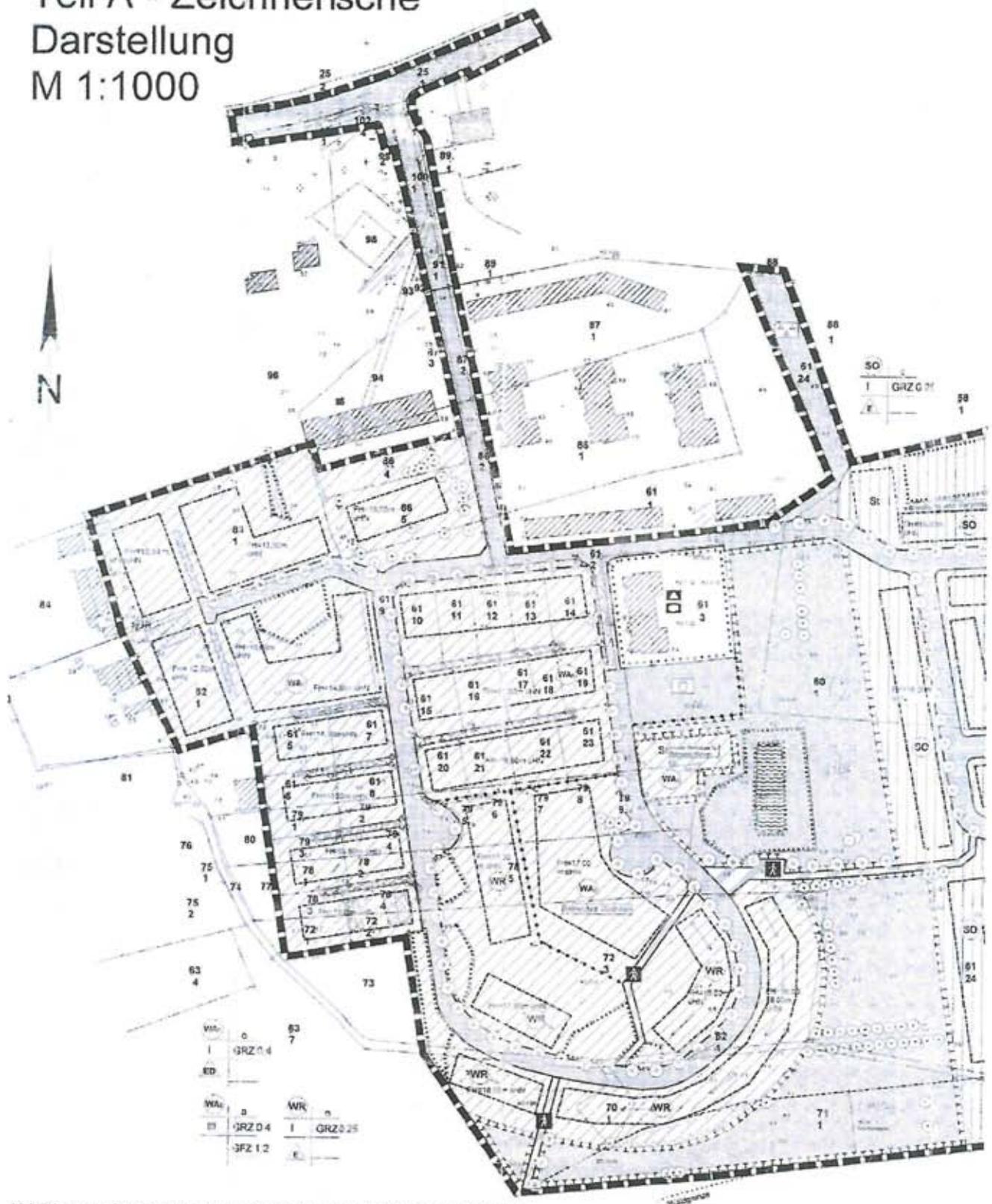


Abbildung 1: Ursprungsplan, westlicher Abschnitt (ohne Maßstab)

1.2) Ziele der Planung

Bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde festgestellt, dass das Planungsziel der Gemeinde, Allgemeine Wohngebiete zu etablieren, in Teilen der Ortsla-

ge 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 in den ausgewiesenen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“ eine vorwiegende Wohnnutzung mit jedoch deutlicher Überlagerung durch touristische Nutzungen festgestellt werden (vgl. 1.4.1). Anders als in den Boddenwiesen ist die touristische Nutzung aber kleinteilig in das Wohnen integriert, zumeist handelt es sich um Zweifamilienhäuser, in denen eine kleinere (Einlieger-)Wohnung von den Hauptnutzern (Eigentümern) an wechselnde Gäste vermietet wird.

Insgesamt bekommt das Gebiet damit die Qualität eines Feriengebiets, wie es für viele gewachsene Siedlungsbereiche in der Region typisch ist. Die kleinteilige Integration von Ferienwohnungen in Wohngebiete ermöglicht eine breite Teilhabe am Tourismus (als Haupteinkommensquelle in der Gemeinde) und erleichtert der ortsansässigen Bevölkerung die Eigentumbildung.

Für die in Teilen bislang nicht genehmigten touristischen Nutzungen (Wohnung mit Fremdenbeherbergung) droht bei Beibehaltung des Bebauungsplans eine Nutzungsuntersagung. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan für den Teilbereich (ehemalige Reine und Allgemeine Wohngebiete) aufgehoben werden. Das Gebiet ist weitgehend bebaut und komplett erschlossen. Die Bebaubarkeit richtet sich anschließend nach § 34 BauGB. Angesichts der im Gebiet bestehenden (und auch genehmigten) Ferienwohnungen fügen sich auch die strittigen Ferienwohnungen konfliktfrei ein.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Teil einer größeren Wohnbaufläche dar, die auch die mehrgeschossigen Wohnungsbauten Am Süßling umfasst. Bezogen auf dieses größere Gesamtgebiet wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren das Wohnen die vorwiegende Nutzung darstellen, sofern man die Betrachtung auf die Anzahl der Wohneinheiten / Nutzer abstellt.

Sollten sich jedoch die touristischen Nutzungen – nicht zuletzt vielleicht als Folge des Ausbaus des Ortszentrums – räumlich weiter nach Osten entwickeln, wird zukünftig die Abgrenzung zwischen dem SO „Feriengebiet“ (als gemischt für Wohnen und Tourismus genutztes Gebiet) und der Wohnbaufläche neu zu bestimmen sein.

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.



Abbildung 2: 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 neu erschlossen und bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 01.04.2005, so dass die Frist gemäß § 42(2) BauGB abgelaufen ist. Ausgewiesen wurden Reine und Allgemeine Wohngebiete für eine eingeschossige Bebauung mit abschnittsweise unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ mit 0,25 im WR und 0,4 im WA). Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wurde weitgehend beibehalten, nur für das WA wurden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Schon angesichts der Kleinteiligkeit der Parzellen-, d.h. auch Eigentumsstruktur werden solche größeren Anlagen auch weiterhin praktisch ausgeschlossen bleiben.

Angesichts der ausnahmsweisen Zulässigkeit von (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach §§ 3 und 4 BauNVO wurden Am Süßling einzelne Ferienwohnungen / -häuser in der Vergangenheit ausnahmsweise genehmigt.

Im Zuge einer Bestandsanalyse im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich (Stand 06/2009) folgende Nutzungen erfasst:

- Am Süßling 5-18 (ca. 1,9 ha)
Neubaugebiet mit reger Bautätigkeit. Von den insgesamt 14 Gebäuden werden 10 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 2 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 4 Gebäude ist eine solche anzunehmen. 21 gemeldeten Einwohnern stehen

voraussichtlich rund 24 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,1)

- Am Pappelwald (ca. 3,4 ha) im Zusammenhang mit dem Süssling gelegenes neues Baugebiet. Von den 33 bisher errichteten Gebäuden werden 26 als Wohngebäude, davon 7 mit ergänzender Beherbergung, genutzt; für 3 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 3 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen (60 EW, 49 Betten, Betten/ Einwohner: 0,8).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 410 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 1.180 m 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.690 m.

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

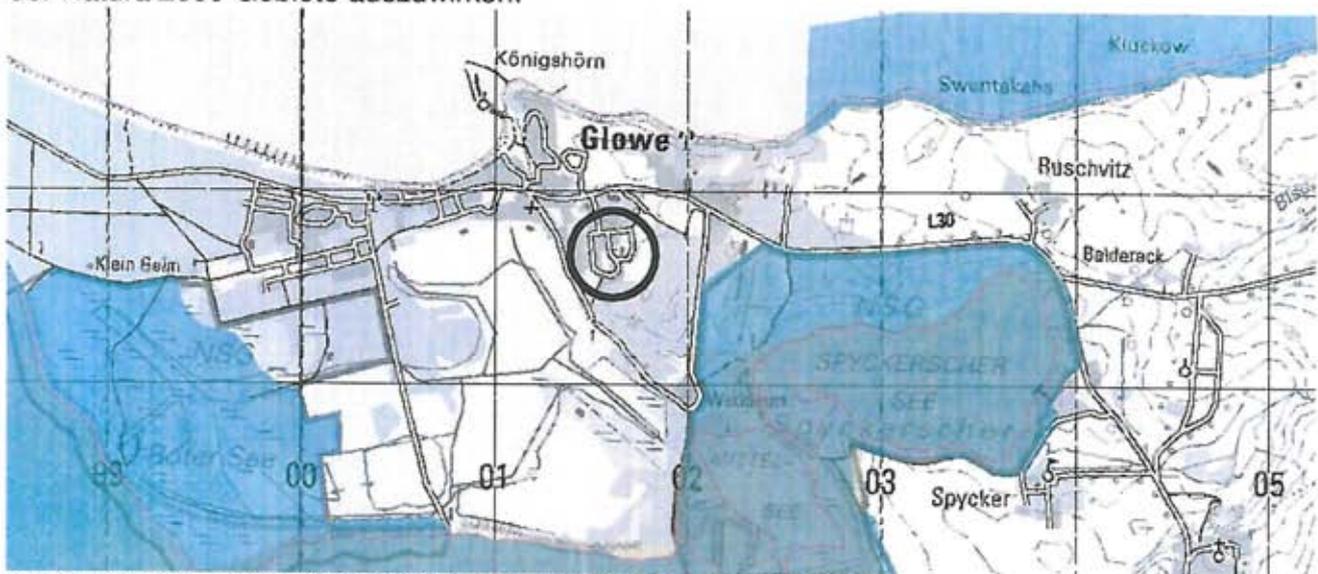


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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

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.

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.

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 für die Zukunft fraglich. Während Fickert/Fieseler (RNr. 34.1 zu § 10 BauNVO) Ferienhausgebiete 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 Am Süßling bereits einzelne Ferienhäuser oder -wohnungen 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 mög-

licherweise 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, dass angrenzend an ein ausgewiesenes Ferienhausgebiet vergleichsweise zentral in einem Ferienort liegt.

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 sowie Umbauten/Erweiterungen von Bestandsgebäuden müssen sich zukünftig in die bestehenden Strukturen nach § 34 BauGB einfügen. Dabei ist angesichts der vergleichsweise geringen baulichen Dichte (GRZ von 0,25) im WR die Möglichkeit einer Überschreitung der derzeit zulässigen Grundfläche mit zukünftigen Anbauten nicht gänzlich ausgeschlossen. Im WA hingegen sind bei einer ausgewiesenen GRZ von 0,4 keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Da das Einfüegebot jedoch grundsätzlich den Gebietscharakter sichert, werden die Veränderungen insgesamt als nicht erheblich betrachtet.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Neubau nicht zu erwarten. Aus der mit der Aufhebung des Bebauungsplans mit der Zeit verbundenen Änderung der Art der baulichen Nutzung (Feriengebiet statt allgemeines oder reines Wohngebiet) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen (vgl. 2.2.2).
- 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: Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhal-

tigen 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 selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand des Plangebietes wird mit >5 - 10 m, sowie am westlichen Rand des Gebietes mit >2 bis 5 m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 1,0m.

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10 - 15% im nördlichen Teil des Plangebietes eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Im südlichen Teil des Plangebietes besitzt die Grundwasserneubildung bei einer Neubildungsrate von 20 – 25% eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000m³/d) beige-messen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

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 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: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Lehme/ Tieflehme sickerwasserbestimmt“.

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 Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus.

Für das Umfeld des Plangebietes werden folgende Vegetationsgesellschaften ausgewiesen:

- Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten
- Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide
- Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald, bei Übergängen zu Moschuskraut-Ahorn-Hangwald mit unterschiedlichen Anteilen von Rotbuche, Bergulme, Esche und Linde

Aufgrund der vorherrschenden Böden im Plangebiet und analog der umgebenden Flächen würden sich diverse Buchenwälder einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Bestand: Das bebaute Gemeindegebiet weist siedlungsgeprägte Biotoptypen auf. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind innerhalb sowie im Wirkungsbereich des Plangebiets 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.

Zustand nach Durchführung:

Weitere erhebliche Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes, die durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans entstehen könnten, 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

Im Zuge des Ursprungsplans wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz abgearbeitet. Als Ausgleich wurden innerhalb des Bebauungsplangebiets Baumpflanzungen sowie die Anlage einer Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraßen realisiert; die ausgewiesene Grünfläche liegt nicht im Bereich, in dem der Bebauungsplan aufgehoben wird. Zusätzlich wurden durch den damaligen Erschließungsträger umfangreiche externe Maßnahmen umgesetzt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB hergestellt, nach dem sich zukünftige Maßnahmen in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen müssen. Erheblichen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind deshalb nicht zu erkennen.

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 hineinragen (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 / Bodendekmale bekannt. Negative Auswirkungen auf die Schutzziele Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

2.3.6) Wechselwirkungen / Monitoring

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen der Planung 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 teilweisen Aufhebung 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 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans 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 Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Bereich der ausgewiesenen und weitestgehend bereits bebauten Wohngebiete werden keine erheblichen Beeinträchtigungen

der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Glowe, September 2012

ausgefertigt: 3.4.2013

