

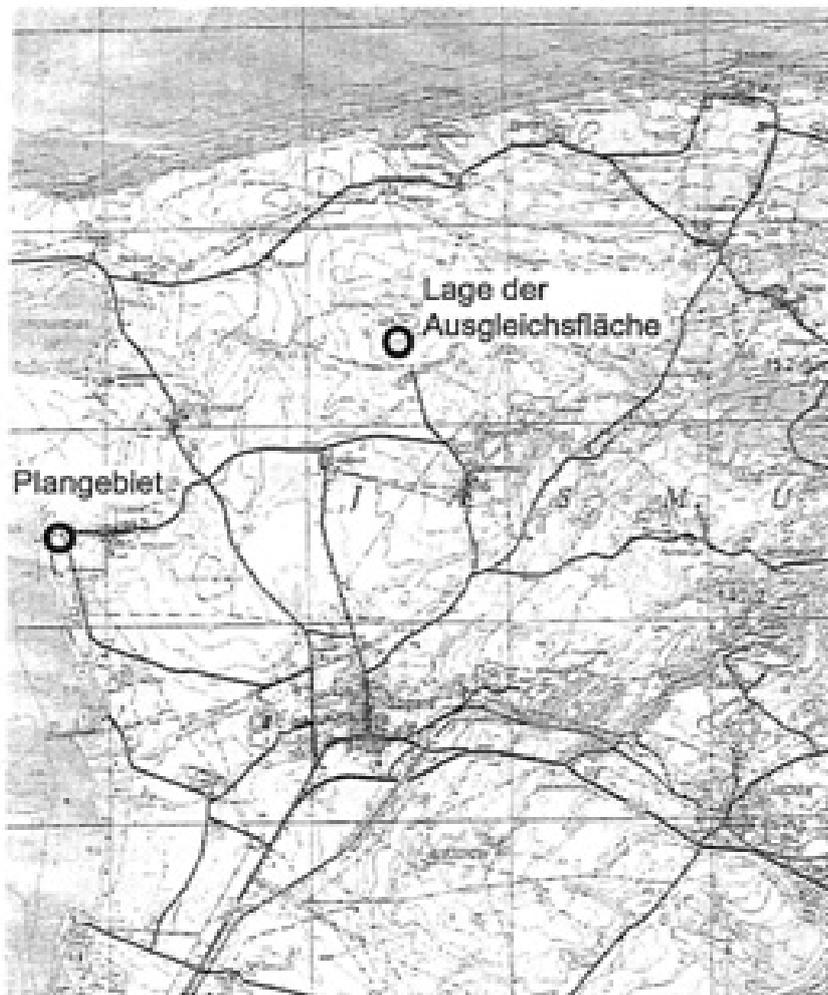
# Begründung

zum

einfachen B-Plan Nr. 09  
„Wohngebiet Polchow Südwest“

der

Gemeinde Glowe



Begründung

Wohngebiet Polchow Südwest

Gemeinde Glowe

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.de

Umweltbericht, Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hömem 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung		4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum		4
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht		4
4. Städtebauliche Ausgangssituation		5
4.1 Die Umgebung des Plangebietes		5
4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes		5
4.3 Erschließung		5
4.5 Natur und Landschaft		5
4.6 Baugrund		6
5. Inhalt des Planes		6
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept		6
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte	6	
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung		6
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen		7
5.5 Erschließung		7
5.6 Örtliche Bauvorschriften		9
6. Natur und Landschaft, Grünplanung		10
6.1 Beschreibung der Natur und Landschaft		10
6.2 Beschreibung des potenziellen Eingriffs	11	
6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses		12
6.4 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen		14
7. Nachrichtliche Übernahmen		15
7.1 Bodendenkmalpflege		15
7.2 Küstenschutz und Hochwasser		16
7.3 Gewässerschutz		16
7.4 Landschaftsschutz		17
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung		17
9. Verfahrensablauf		18
10. Rechtsgrundlagen		18

### Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung	19	
1.1 Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes		19
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan		19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung		21
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes		23
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen		23
3. Zusätzliche Angaben		24
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren		24
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)		24

## **Teil I – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO für zwei bereits erschlossene Grundstücke am unmittelbaren Rande der bebauten Ortslage beabsichtigt. Die Grundstückseigentümer dieser Flächen treten als Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde auf um nach erfolgter Neuordnung der derzeit sehr schmalen Parzellen hier auf einem neu geordneten Grundstück Baurecht für Wohnhäuser zu erhalten. Die relativ „enge“ räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Erfordernis, dass im Rahmen der im F-Plan dargestellten Bauflächen, nur für diesen Bereich Baurecht mittels verbindlichen Bauleitplans geschaffen werden muss. Alle angrenzenden und bereits bebauten bzw. bebaubaren Bereiche der Ortslage sind weiterhin allein nach § 34 BauGB ausreichend zu prüfen. Ein (räumlich) weitergehendes Planerfordernis besteht daher nicht.

### **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Glower Ortsteiles Polchow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst mit einer Fläche von insgesamt 0,13 ha Acker in der Flur 1 der Gemarkung Polchow die Flurstücke 154 und 155. Er wird begrenzt durch den Weg im Westen (Flurstück 196), die vorhandene Ortslage im Norden (Bebauung auf den Flurstücken 156/1 bis 156/3), der Straße mit Graben nach Neuhof (Sagard) im Osten (Flurstücke 153/1) und Wiesenflächen im Süden (Flurstück 38/1).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegenden Flurstücke 154 und 155, die zur Bebauung vorgesehen sind, befinden sich Eigentum der Vorhabenträger. Das Flurstück 196 des Weges im Westen ist öffentlich gewidmet; während für die vorhandene öffentliche Straße im Osten (KAP-Straße) lediglich noch die Parzellierung entsprechend der tatsächlichen Lage auf derzeit mehreren ungeteilten Flurstücken erfolgen sollte.

### **3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist die Gemeinde Glowe innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen.

Im seit 30.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

„Die Gemeinde Glowe beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts den Titel „Ostseebad“ zu erlangen. Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. (...)“

Der Freizeit- und Tourismusbereich wird durch den Handwerks- und Dienstleistungsbereich ergänzt, der die Voraussetzung für die Erfüllung der Aufgaben eines Erholungsortes ist. Die Gemeinde ist daher bestrebt alle Ortslagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden in Glowe als zentralem Ort der Gemeinde neben der Hauptfunktion der touristischen Entwicklung, Wohngebiete in Bestand und Planung ausgewiesen. In den anderen Ortslagen Bobbin und Polchow erfolgt anhand der vorhandenen Nutzungen die Ausweisung von Wohnbauflächen und, nur in Polchow, die Darstellung von Gebieten für (...) Wochenendhäuser.“ (Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe, Erläuterungsbericht)

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des B-Planes weiterhin als solche dar, für die keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist, die innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, des 200-Meter-Küstenschutzstreifen gem. Landeswassergesetz und des 200-Meter-Gewässerschutzstreifen des Landesnaturschutzgesetzes liegen und bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, da diese unmittelbar angrenzend vorhanden sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan in entsprechender Anwendung des § 30 BauGB.

## **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **4.1 Die Umgebung des Plangebietes**

Mit Ausnahme der Wiesenflächen im Süden ist der Geltungsbereich von den Grundstücken der Ortsrandbebauung mit Wohnhäusern und vereinzelt Garten- und Wochenendhausgrundstücken umgeben. Hinzu kommt im Westen und Osten die vorhandenen öffentlichen Wege und am östlichen Rand der Entwässerungsgraben. Der Graben Z 106 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen, Teschenhagen.

### **4.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Die überplanten Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Die überplanten Flächen unterliegen jedoch keiner haupterwerbsmäßigen Bodenertragsnutzung.

### **4.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist jeweils von Westen und Osten über die vorhandenen Wege für das geplante neue Baugrundstück gesichert.

### **4.5 Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Glowe liegt in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Bodengebiet. Kennzeichnend ist ein vielgestaltiger Küstenbereich u.a. mit Bod-

den, Haffs, Buchten und Halbinseln sowie Inseln. Des Weiteren gehört die Gemeinde zur Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Bodenland. Sie weist im Bereich von Endmoränen ein starkes Relief auf. Das Gemeindegebiet liegt auf der Halbinsel Jasmund und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ (ausgenommen die Ortschaften).

Der Ortsteil Polchow liegt im Westen der genannten Halbinsel und laut Regionalen Raumordnungsprogramm im Vorsorgeraum für den Naturschutz sowie im Tourismusschwerpunktraum. Westlich der Ortslage erstreckt sich der Große Jasmunder Bodden und mit ihm das FFH-Gebiet Nr. 49 „Nordrügensche Bodenlandschaft“. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glowe wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung ergab keiner erheblichen Auswirkung auf das FFH-Gebiet. Im zur Begründung gehörenden Umweltbericht (Teil II) wird u.a. näher auf die Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen des Vorhabens B-Plan 9 auf das FFH-Gebiet eingegangen.

#### 4.6 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund kann als durchschnittlich tragfähig mit hohem Grundwasserstand beschrieben werden. Altlasten im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### 5. Inhalt des Planes

#### 5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Beabsichtigt ist die Arrondierung der vorhandenen Ortslage durch ein Baugrundstück für Einfamilienhäuser.

#### 5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeine Wohngebiete	1.325 m <sup>2</sup>
Graben	25 m <sup>2</sup>

#### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung,

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht zugelassen, um den Charakter des vorhandenen und durch den B-Plan zu erweiternden Bereich der Ortslage nicht zu beeinträchtigen. Zulässig sind hier demzufolge allgemein Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Ge-

werbebetriebe. Gemäß § 13 Baunutzungsverordnung sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei maximal einem Vollgeschoss. Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird hierbei bewusst unterschritten, um die Versiegelung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung das vorhandene Maß der Umgebungsbebauung nicht überschreitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

#### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf allen Bauflächen innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass Baukörper eine Länge vom maximal 50 m nicht überschreiten dürfen. Gebäude sind mit einem seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes zu errichten. Als zulässige Hausform wird allein das Einzelhaus entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung festgesetzt. Gemäß Landeswassergesetz ist ein Uferbereich von 7 Metern Breite von der Böschungsoberkante des Graben Z 106 zu schützen. Das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen in diesem Bereich ist unzulässig. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung und im Text.

#### 5.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den Straßenverkehr erfolgt von der Dorfstraße in Polchow über die vorhandenen Wege im Westen und Osten (KAP-Straße), dort weiterführend nach Neuhof (Sagard).

Die Erschließung Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser obliegt gegenwärtig dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen und ist mit ihm zu regeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Wasserversorgung um weitere Hausanschlüsse zu erweitern. Anschlusspunkte für die Erschließung mit Trinkwasser sind vorhanden. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem Zweckverband in einem gesonderten Verfahren zu regeln. Der Bau bzw. die Erweiterung von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, bedarf nach Landeswassergesetz M-V der Genehmigung. Antragsteller kann nur die Gemeinde Glowe als versorgungspflichtige Körperschaft sein. Sofern erforderlich, wird parallel zur Erstellung der Erschließungsplanung ein entsprechender Antrag gestellt.

Eine Feuerlöschversorgung über das Trinkwassernetz ist nicht möglich. Hier ist in der Örtlichkeit das Löschwasser aus dem Graben oder dem Bodden direkt zu entnehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich erfolgt wie in der gesamten Ortslage Polchow dezentral über Einzelkläranlagen. Da auf Grund der augenscheinlichen Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes eine Versickerung des gereinigten Abwassers aus den Kläranlagen nicht möglich ist, ist dieses in den im Südosten angrenzenden Graben einzuleiten.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem im Südosten an den Geltungsbereich angrenzenden Graben zuzuleiten. Dieser Graben Z 106 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen, Teschenhagen.

Eine Einleitung von Regenwasser und biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist grundsätzlich möglich. In diesem Fall ist der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen erneut zu beteiligen.

Die Einbringung und Einleitung von Stoffen (hier Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser) in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung und unterliegt den wasserrechtlichen Bestimmungen. Das Vorhaben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde den Landkreises Rügen, der die Entscheidung über die Einleitungen in Gewässer II. Ordnung obliegen. Antragsteller kann die Gemeinde Glöwe als entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

„Die Möglichkeit einer dezentralen Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Niederschlagswasser kann aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauung in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren auf Einleiterlaubnis geprüft werden.“ (LANDKREIS RÜGEN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Bergen, 04.05.2005)

Die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener landwirtschaftlicher Entwässerungsanlagen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die ggf. südlich aus dem Geltungsbereich herausführen ist, zu sichern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann durch die e.dis, Bergen gewährleistet werden. Hauptversorgungsleitungen befinden sich in der Kapstraße. Es sind entsprechende Vereinbarungen mit dem Versorgungsunternehmen zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen im öffentlichen Raum und der Errichtung der Hausanschlüsse im Zuge der Hochbauplanung zu treffen.

Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist gem. Gestaltungssatzung, sofern diese die Dachlandschaft nicht stören, gegeben.

Eine Versorgung des Gebietes mit dem Energieträger Erdgas ist möglich und wird durch die EWE AG, Bergen gesichert. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Die Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von 0,80 Metern in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versor-

gungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten problemlos durchgeführt werden können.

Seitens der Deutschen Telekom AG ist geplant, im Plangebiet das Netz zu erweitern.

Die Müllentsorgung des Geltungsbereiches erfolgt wie bei den angrenzenden Flächen über die Kap-Straße bzw. die Stichstraße von der Dorfstraße im Osten. Sollte letztere nicht (mehr) durch die Fahrzeuge des Entsorgers befahren werden, sind die Müllbehälter aller dortigen Anlieger in geeigneter Weise an der Dorfstraße zur Abfuhr bereit zu stellen. Eine Entsorgung durch Bereitstellung an der Kap-Straße ist jedoch für den gesamten Geltungsbereich möglich.

## 5.6 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 gilt auf Grundlage des § 86 der LBauO M-V die „Satzung der Gemeinde Glowe für den Ortsteil Polchow über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen (Gestaltungssatzung)“ in der seit April 2004 rechtswirksamen Fassung. Die Satzung regelt u. a.

- die Zulässigkeit von Gebäudetypen,
- die Dachformen, die Dachneigung und die Dachdeckung,
- die Gestaltung der Dachaufbauten,
- die Fassadenöffnungen und Fassadengliederung,
- die Oberflächengestaltung der Fassaden,
- die Fassadenfarbe,
- die Gestaltung der Fenster, Türen, Schaufenster, sonstige Bauteile, Einfriedungen, Raumtrennungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten, nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Vorgärten und
- die Ordnungswidrigkeiten.

Aufgrund der o. g. umfassenden Regelungen in der gemeindlichen Satzung sind außer der Festsetzung einer Hecke als Einfriedung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, weitergehende Festsetzungen im B-Plan zur Gestaltung baulicher Anlagen nicht erforderlich.

Anm.:

Die in der o. g. Gestaltungssatzung mit aufgenommenen Aussagen, die nicht die Gestaltung, jedoch z. B. die bebaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Höhe baulicher Anlagen, die Festlegung auf ein bestimmtes Material und die generelle Zulässigkeit von Anlagen betreffen, sind rechtlich nicht über die Regelungsmöglichkeit des § 86 der LBauO M-V gesichert und damit unwirksam. Hier gelten, sofern der B-Plan auf der Grundlage des BauGB nichts Anderes oder Abweichendes festsetzt, die BauNVO und LBauO M-V unmittelbar.

## 6. Natur und Landschaft, Grünplanung

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Polchow Südwest“ der Gemeinde Glowe wird im Folgenden gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Sie beinhaltet die Be-

standsaufnahme der naturräumlichen Situation, die Abhandlung der Eingriffsregelung sowie die Gestaltung der Freiräume.

## 6.1 Beschreibung der Natur und Landschaft

### 6.1.1 Biotoptypen

Die Biotope im Geltungsbereich werden aufgrund der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen (v. a. Lärm) beeinträchtigt. Aufgrund des Verkehrs, der Kleinräumigkeit und der Ortsrandlage sind wenig spezialisierte Arten vorhanden. Das Plangebiet wird von folgenden Biotopen bestimmt:

#### Straßengraben mit extensiver Instandhaltung (4.5.1)

Entlang der Straße im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde entlang der Straße ein Entwässerungsgraben angelegt. Im Böschungsbereich sind v. a. Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) zu finden. Der Graben wird einmal im Jahr gemäht. Im Geltungsbereich befinden sich 49 m<sup>2</sup>. Davon werden 25 m<sup>2</sup> durch die Ausweisung des geplanten Wohngebietes verloren gehen. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationsfaktor von 2 bewertet.

#### Lehmacker (12.1.2)

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird durch Lehmacker bestimmt. Der Acker umfasst eine Fläche von 1.268 m<sup>2</sup>. Mit der beabsichtigten Planung geht die gesamte Fläche verloren. Der Biotoptyp geht mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 in die Bilanzierung ein.

#### Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.1)

Zwischen der Straße, die das Plangebiet im Nordosten begrenzt und dem zuvor aufgeführten Graben, erstreckt sich mit einer Fläche von 3,79 m<sup>2</sup> ein Mesophiler Staudensaum auf frischen Standort. Folgende Pflanzenarten sind hier dominierend:

Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Quecke	<i>Agropyron repens</i>

Die Planung beabsichtigt hier einen Nutzungswechsel und zieht somit einem Funktionsverlust nach sich. Aufgrund der von der Straße ausgehenden Immissionen, also Beeinträchtigungen wird ein Kompensationsfaktor von 2 festgesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die vorkommenden Biotoptypen mit ihrer Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V <sup>2</sup>
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	2	2	
12.1.2	Lehmacker		1	

10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	1	2	BWB
--------	--	---	---	-----

<sup>2</sup> Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

### 6.1.2 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Endmoränenlandschaft und gestaltet sich leicht hügelig. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Landwirtschaftsflächen bestimmt.

### 6.1.3 Boden

Im Eingriffsbereich befindet sich hauptsächlich die Bodenart Lehm bzw. Tiefenlehm. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird gemäß Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 486 m<sup>2</sup>.

### 6.1.4 Wasser

Der Landschaftsraum des Geltungsbereiches wird durch offene Gewässer bestimmt. Das Untersuchungsgebiet gehört hydrographisch zum Einzugsgebiet des Großen Jasmunder Boddens. Die Entfernung zum Großen Jasmunder Bodden beträgt ca. 180 m. Der vorhandene Graben, der zur Entwässerung der Ortlage dient, grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Oberflächenentwässerung erfolgt hauptsächlich über Grabensysteme in den Bodden. Im Plangebiet stehen keine nutzbaren Grundwasservorkommen an.

## 6.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Die Flächen im Plangebiet unterliegen einer geringen anthropogenen Nutzung. Dennoch ist das Gebiet für höhere wildlebende Tierarten aufgrund der Ortsrandlage und der angrenzenden Straße von geringer Bedeutung. Aus kulturhistorischer Sicht kann keine Bedeutung festgestellt werden.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baugrundstücke durch eine Hecke einzufrieden. Dies mindert zwar in geringem Umfang den Eingriff in das Landschaftsbild, wird jedoch im folgenden nicht als Ausgleichsmaßnahme bilanziert, da diese Hecke auf Grund der nur gering vorhandenen Fläche nicht als flächig oder gar frei wachsend, sondern lediglich gestalterisch als Einfriedung festgesetzt werden kann.

## 6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Durch das Vorhaben sind Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Zudem sind keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen. Daher wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das

Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

### 6.3.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Damit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung mit eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Für das geplante Wohngebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Auf dessen Grundlage wird die Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Bei der Berechnung der versiegelten Gesamtfläche wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für die vollversiegelten Flächen eingerechnet. Die mögliche Gesamtversiegelung der Bauflächen mit einer GRZ von 0,25 beträgt nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO 37,5 %. Die Ausweisung des Wohngebietes mit einer Fläche von 0,11 ha zieht eine tatsächlich neu versiegelte Fläche von 486 m<sup>2</sup> nach sich.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotoptypen infolge des Eingriffs verloren gehen bzw. in ihrer Funktion verändert werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	9	2	2,5 (2+0,5)	0,75	17
12.1.2	Lehmacker	476	1	1,5 (1,0+0,5)	0,75	536
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Standorte	1	2	2,5 (2+0,5)	0,75	2

Gesamtfläche	486
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust	555

Von einem Totalverlust sind ca. 486 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 555 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	15	2	2	0,75	23
12.1.2	Lehmacker	793	1	1	0,75	595
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Standorte	2	2	2	0,75	3
Gesamtfläche		810				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						621

Von einem Funktionsverlust sind ca. 810 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 621 betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 1.176 Werteeinheiten.

### 6.3.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen sowie von den Standortbedingungen der Ausgleichsfläche selbst. Für die geplante Ausgleichsmaßnahme Anlegen eines Waldes wird ein Leistungsfaktor von 0,9 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anlegen von Wald mit 30% Sukzessionsfläche	700	2	2	0,85	1.173
Summe Fläche		700				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						1.190

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **1.176** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **1.190** Einheiten gegenüber.

#### 6.4 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme durchgeführt.

Auf dem Flurstück 6 der Flur 1, Gemarkung Quollitz, wird eine 700 m<sup>2</sup> große Fläche angrenzend an eine bereits zum Ausgleich vorgesehene Massanahme (B-Plan Nr. 5 „Am Süßling“) als Wald entwickelt. Derzeit wird diese Fläche ackerbaulich genutzt. Der Wald wird mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% angelegt und auf Dauer erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen wird autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten verwendet:

- Leichte Heister 1x verpflanzt für den Kernbereich
- 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel

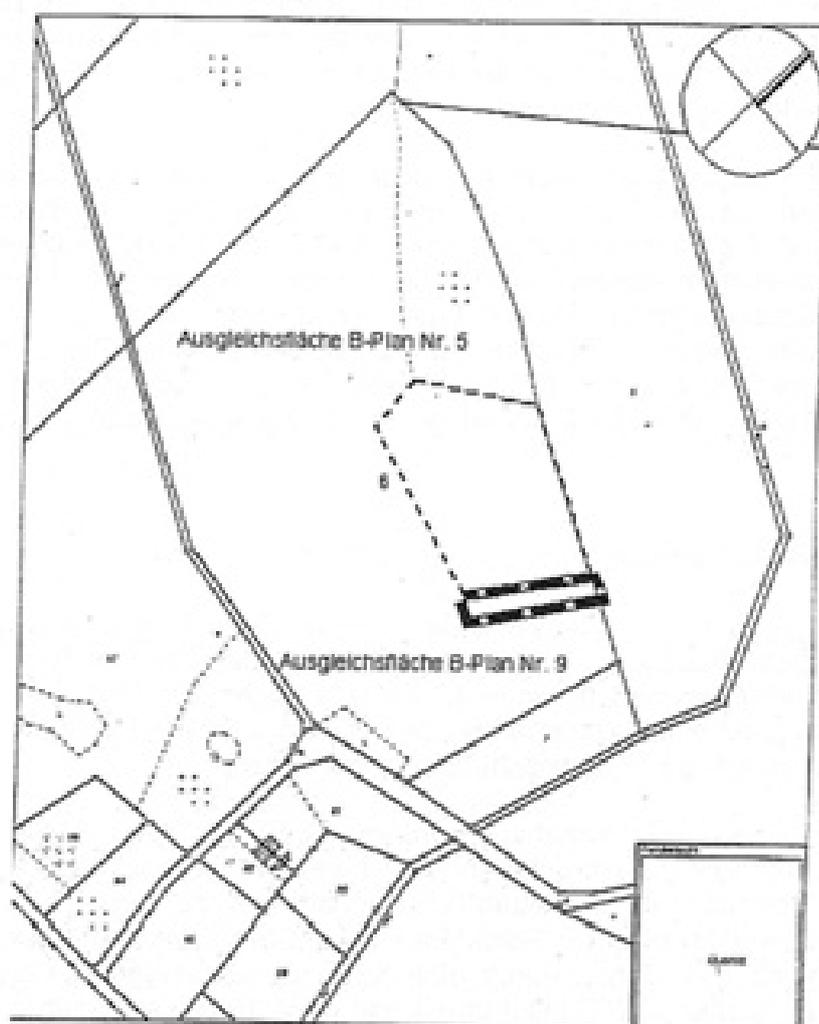
Die Heister werden in Gruppen von etwa 25 m<sup>2</sup> derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt gepflanzt. Die Sträucher werden in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art gepflanzt. Folgende Pflanzenarten werden als Heister verwendet:

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche).

Folgende Pflanzenarten werden als Sträucher verwendet:

*Coryllus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rubus fruticosus* (Brombeere).

Gegebenfalls vorhandene Drainagen werden zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes unterbrochen. Die gesamte Fläche wird mit einem Wildschutzzaun eingefriedet. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren wird gewährleistet.



Lage der Ausgleichsflächen in der Flurkarte im M.: 1 : 2 500

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder des-

sen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach DSchG M-V genehmigt werden kann. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch den dortigen Grundstückseigentümer durchgeführt. Da die Bepflanzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht als Erdarbeiten im Sinne des Bodendenkmalschutzes anzusehen ist und damit in die Bodendenkmale nicht eingegriffen wurde, sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend beachtet.

## 7.2 Küstenschutz und Hochwasser

Die Niederungsgebiete am Großen Jasmunder Bodden sind Überflutunggefährdet. Vor allem Planflächen in Polchow, die unterhalb des hier festgelegten Bemessungshochwasserstand von + 2,10 m HN liegen, sind teilweise betroffen. Eine entsprechende Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung. Das STAUN ist hinsichtlich des Küstenschutzes zu beteiligen.

Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Der Graben Z 106 leitet direkt und ohne Hochwasserschutzanlage in den Großen Jasmunder Bodden. Bei Hochwasser kann es zu Überschwemmungen der angrenzenden Wiesen und des Plangebietes kommen. Die Ableitung von Regen- bzw. Abwasser in den Graben ist dann sehr problematisch und der Wasser- und Bodenverband übernimmt keinerlei Verantwortung bei auftretenden Schäden.

Da die zur Bebauung vorgesehen Flächen zwischen + 1,00 bis + 1,80 m HN liegen, sind Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungshöhe von + 2,10 m HN zu sichern. Hierfür sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen zu versehen oder das Mauerwerk mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

Mit der festgesetzten Höhe ist eine relative aber keine absolute Sicherheit gegeben. Der Einbau von Verschlussöffnungen setzt eine entsprechende Bemessung der baulichen Anlagen gegen Wasserdruck voraus. Diese Variante erfordert eine laufende Beobachtung der Wasserstandsentwicklung. Die Abdichtung des Mauerwerks gegen Durchfeuchtung ist keine geeignete Maßnahme, es sei denn dass alle Gebäudeöffnungen höher als das Bemessungs-

hochwasser angeordnet werden.

### 7.3 Gewässerschutz

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifen gem. Landeswassergesetz bzw. des 200-Meter Gewässerschutzstreifen des Landesnaturschutzgesetzes. Eine entsprechende Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

„Da sich der Geltungsbereich des B-Planes im 200 m Küstenschutzstreifen befindet, für den gemäß § 89 Abs. 1 LWaG Bauverbot besteht, erkläre ich hiermit als Ausnahme gemäß § 89 Abs. 3 Wassergesetz Mecklenburg-Vorpommern das Einvernehmen für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Polchow Südwest“ der Gemeinde Glowe“ (STAATL. AMT F. UMWELT U. NATUR, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Stralsund, 04.05.2005)

„Ein Teil des Plangebietes befindet sich im 200 m Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Für das Plangebiet wird eine Ausnahme nach § 19 Abs. 3 Z. 4 LNatG M-V in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.“ (LANDKREIS RÜGEN, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Bergen, 04.05.2005)

Der Graben Z 106 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen, Teschenhagen. Gemäß Landeswassergesetz ist ein Uferbereich von 7 Metern Breite von der Böschungsoberkante zu schützen. Das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen in diesem Bereich ist unzulässig.

Die Einbringung und Einleitung von Stoffen (hier Niederschlagswasser und gereinigtes Abwasser) in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung und unterliegt den wasserrechtlichen Bestimmungen. Das Vorhaben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde den Landkreises Rügen, der die Entscheidung über die Einleitungen in Gewässer II. Ordnung obliegen.

### 7.4 Landschaftsschutz

„Bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“ im Jahre 1966 konnte die Gemeinde Glowe keine konkrete Siedlungsplanung vorlegen, in dem sie ihre Absicht für die weitere Entwicklung dargestellt hätte. Daher liegt ein Teil der geplanten Siedlungsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. (...) Für alle mit dem F-Plan dargestellten sonstigen Bereiche in Glowe (Wohnbaufläche „Alt-Glowe“, nördlicher Teil „Rügen-Radio“), Bobbin, Polchow und Baldereck wird parallel zum F-Plan-Verfahren ein entsprechender Antrag auf Herausnahme aus dem LSG an den Landkreis gestellt.“ (Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe, Erläuterungsbericht)

Der o. g. Antrag wurde noch nicht im Rahmen der Aufstellung des F-Planes gestellt, so dass er nun für die vorhandene Ortlage Polchow entsprechend der genehmigten F-Plandarstellung einschließlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 parallel zum B-Planverfahren an den Landkreis Rügen gestellt wird.

## 8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Die Bodenordnung zur Zusammenlegung der Flurstücke in eine gemäß Festsetzungen des B-Planes bebaubare Parzelle erfolgt ebenso wie die Beauftragung aller erforderlichen Planungs- Gutachten und Vermessungsleitungen durch die Vorhabenträger. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits erbracht. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zwischen ihnen und der Gemeinde geregelt, sodass der Gemeinde Glowe mit der Planung und Realisierung des B-Planes Nr. 9 keine weiteren Kosten entstehen.

## 9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.09.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.09.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) durch Anschreiben	04.04.2005
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung	29.09.2005
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	14.11.2005 – 16.12.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.10.2005
Abwägung	02.03.2006
Satzungsbeschluss	02.03.2006

## 10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

## Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

### 1. Einleitung

Dieser Umweltbericht gehört zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Glowe. Dieser dient zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sodass im Verfahren weiterhin Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erwartet werden.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### a) Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Glower Ortsteiles Polchow. Er wird begrenzt durch den Weg im Westen, die vorhandene Ortslage im Norden, der Straße mit Graben nach Neuhoof (Sagard) im Osten und Wiesenflächen im Süden.

##### b) Art und Umfang des Vorhabens

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO für zwei bereits erschlossene Grundstücke an der unmittelbaren Rande der bebauten Ortslage beabsichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Fläche von insgesamt 0,13 ha.

##### c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 0,13 ha Allgemeine Wohngebiete. Auf dem Baugebiet ist eine 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten möglich.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

##### a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 24.06.2004. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

##### b) Landesnaturschutzgesetz M-V:

Im Landesnaturschutzgesetz des Landes M-V vom 22.10.2002 gilt u. a. folgender Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrachen sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, soll Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. ...“ Weiterhin gilt nach § 15 Abs. 4 und 5 LNatG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt nicht in einen unzersiedelten Bereich im Außenbereich, sondern am Rande der vorhandenen Ortslage. Der im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen gemindert.

- c) Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern:  
Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RROP VP) von 1998. Dort ist die Gemeinde Glöwe innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 4.2.2(2) des RROP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen, wie bodenversiegelnde Bauten und Tagebaue, müssen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die verdichtete Nutzung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig bebauter und ungenutzter Fläche sowie die Nutzbarmachung von Altlastenstandorten anzustreben.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1(6) des RROP VP: „Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.“ Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird in Punkt 10.2.2(4) RROP VP ausgeführt: „Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden.“ Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien heißt es im Punkt 10.3.5(6) des RROP VP: „Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden.“

Die Berücksichtigung im Bebauungsplan erfolgt durch die Tatsache, dass lediglich eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Ortslage Polchow erfolgt und bezogen auf den derzeitigen Siedlungsrand keine umfangreiche Erweiterung in den Außenbereich geplant ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt mit 0,25 unter dem gemäß § 17 BauNVO zulässigen Maß der baulichen Nutzung und verringert somit die Bodenversiegelung durch Überbauung im geplanten Wohngebiet. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt, ist jedoch möglich und wird seitens der Gemeinde Glöwe begrüßt. Die Zulässigkeit von Anlagen für passive Sonnenenergienutzung auf den Dächern ist im Rahmen der Gestaltungssetzung innerhalb des Baugebiets ist gegeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### a) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind durch die Planung nicht gegeben, da die Flächen derzeit keine Bedeutung für die (allgemeine) Nutzung durch den Menschen haben.

#### b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Biotoppotential im Plangebiet wird durch einen Lehmacker und angrenzenden Entwässerungsgraben mit einem mesophilen Staudensaum am östlichen Böschungsrand bestimmt. Für höhere Tierarten ist das Plangebiet aufgrund der Kleinflächigkeit und Ortsrandlage eher von geringer Bedeutung. Die beabsichtigte Ausweisung als Wohngebiet bedeutet einen völligen Flächenverlust der Ackerfläche. Des Weiteren muss ein Abschnitt des vorhandenen Straßengrabens für die Grundstückerschließung verrohrt werden. Es werden sich Tier- und Pflanzenarten mit geringen Ansprüchen ansiedeln.

Die genannten Auswirkungen sind auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering zu bewerten.

#### c) Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plan 9 Gemeinde Glowe befindet sich ca. 180 m vom FFH-Gebiet Nr. 49 „Nordrügensch Boddenlandschaft“. Die FFH-Lebensraumtypen beziehen sich auf Biotoptypen des Boddens. Die Ziele der Ausweisung des Natura 2000-Gebietes ist der Erhalt der naturnahen, weitgehend unverbauten und störungsarmen Nordrügensch Boddenlandschaft mit Riffen, einjährigen Spülsäumen, mehrjähriger Vegetation der Kiesstrände und bewaldeten Steilküstenbereiche sowie der Erhalt und die Regeneration von Salzwiesen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit, der Entfernung zum FFH-Gebiet und der genannten Erhaltungsziele sind von keinen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen.

#### d) Schutzgut Boden

Dem Boden kommt aufgrund seiner "Nahtstelle" zwischen belebter und unbelebter Umwelt eine besondere Stellung innerhalb des Ökosystems zu. Daher sind Belastungen und Störungen dieses Schutzgutes schwerwiegend zu werten und nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. bestmöglichst zu minimieren. Gefahren für den Boden sind Erosion, Bodenverbrauch durch bauliche Nutzung, Veränderungen des Bodengefüges (z.B. Bodenverdichtung), Eingriff in den Wasserhaushalt des Bodens sowie der Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen. Im Plangebiet stehen anthropogen überformte Böden mit allgemeinen Funktionen an (siehe Kapitel 6.1.3 Begründung zum B-Plan Nr. 9). Durch die

Ausweisung eines Wohngebietes mit einer GRZ von 0,25 und der Herstellung eines Weges werden bis zu 486 m<sup>2</sup> Boden versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen.

Der aus der Planung resultierende Versiegelungsgrad von 37,5% (0,25 + 50%) und die anstehenden Bodenbewegungen aufgrund der Bebauung und des Wegebaues sind mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut zu bewerten.

e) Schutzgut Wasser

In Bezug auf die Bestandssituation des Schutzgutes Wasser wurde in der Begründung zum B-Plan Nr. 9, Kapitel 6.1.4 schon näher eingegangen. Die Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich erfolgt wie in der gesamten Ortslage Polchow dezentral über Einzelkläranlagen. Da auf Grund der augenscheinlichen Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes eine Versickerung des gereinigten Abwassers aus den Kläranlagen nicht möglich ist, ist das Abwasser in den im Südosten angrenzenden Graben einzuleiten. Daher ist es ebenfalls vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem angrenzenden Graben zuzuleiten.

Aufgrund der Gegebenheiten im Vorhabengebiet wird das Schutzgut Wasser nicht oder nur sehr gering durch die Planung beeinträchtigt.

f) Schutzgut Klima/Luft

Das Vorhaben wird aufgrund der geringen Größe nur ganz minimale Beeinträchtigungen für das Kleinklima nach sich ziehen.

g) Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der südlichen festgesetzten Bepflanzung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu bewerten.

h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter (beispielsweise Denkmale, andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale) sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

i) Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen.

Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist mit dem unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes können auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs erhebliche Verbesserungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Entwicklung des Wohngebietes würden die Flächen weiter als Acker genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange erfolgt dadurch nicht.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### a) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 9 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt: „Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“

### b) Schutzgut Boden

Im Zuge der Realisierung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen, die jedoch mit Hilfe folgender Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert bzw. kompensiert werden können:

- Reduzierung des gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (im Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,40 als Höchstmaß zulässig) auf eine GRZ von 0,25 in den Gebieten, die für eine Bebauung vorgesehen sind.
- Die Parkplätze auf den einzelnen Grundstücken sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und als teilversiegelte Flächen angelegt werden.

### c) Schutzgut Landschaft

Durch die angestrebte Begrünung des südlichen Bereiches des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die neue Bebauung wird zur freien Landschaft hin begrenzt und in das Landschaftsbild eingebunden.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Eingriffs-/Ausgleichsmodell M-V

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Dennoch sollten im Zeitraum von zwei Jahren eventuelle Auswirkungen auf die Wasserqualität des Entwässerungsgrabens, der das Oberflächenwasser in den Bodden ableitet, durch die Gemeinde beobachtet werden. Bei negativen Auswirkungen sind entsprechende Maßnahmen, z.B. durch das Anlegen eines Vorfluters, durchzuführen.

Die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort überprüft.

Glowe, 02.03.2006

Radeisen, Bürgermeister

