

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda

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 56886881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1

„Ferienhausanlage Wittower Heide“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2.) Flächennutzungsplan	4
1.3.3.) Städtebaulicher Rahmenplan „Wittower Heide“	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	5
1.4.3.) Überflutungsgefahr	6
2.) Städtebauliche Planung	6
2.1.) Nutzungskonzept	6
2.2.) Festsetzungen	7
2.2.1.) Art der baulichen Nutzung	7
2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.3.) Baufenster / überbaubare Grundstücksfläche	8
2.3.) Flächenbilanz	8
2.4.) Erschließung	9
2.4.1.) Ver- und Entsorgung	9
2.4.2.) Verkehrliche Erschließung	10
3.) Auswirkungen	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	10
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	11
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung	11
3.2.2.) Natur und Landschaft	12
3.2.3.) Kompensation / Einzelbaumschutz	24

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst den bisherigen Geltungsbereich des B-Plans sowie als Ergänzungsbereich die Baugrundstücke 1/47 bis 1/50, 1/214 bis 1/220, 1/412, 1/1, 1/2, 1/178, 1/185, 1/186 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide einschließlich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Ergänzungsbereich schließt westlich und südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans an. Im Westen wird der Geltungsbereich des erweiterten B-Plans Nr. 11.1 damit durch das Plangebiet des B-Plans Nr. 18, östlich und südlich durch das Plangebiet des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ begrenzt.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für den Bereich der Ergänzung um eine aktuelle topographische Vermessung des ObVI Klug mit Darstellung des aktuellen Katasters ergänzt wird (06.03.2014).

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bereich ist im F-Plan als Baugebiet ausgewiesen. Insgesamt werden neu 1,36 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 2.292 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 sollen die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 2. Änderung und Ergänzung) auf die angrenzenden Grundstücke übertragen werden. Mit der Planung sollen

- die Bebauungsmöglichkeiten gesichert, damit eine Erneuerung der Gebäude im Plangebiet unterstützt und so der Flächenbedarf für touristische Nutzungen wenigstens zum Teil im Bestand gedeckt werden, so dass die Flächeninanspruchnahme nicht baulich geprägter Flächen für solche Zwecke reduziert werden kann (Förderung der Innenentwicklung);
- die Einheitlichkeit der Bebauung für den Bereich auch bei einer Neubebauung und Nachverdichtung gesichert und
- der grüne, waldartige Charakter durch entsprechende Vorgaben für die höchstzulässige Dichte, die Stellung der Gebäude sowie durch Erhaltungsgebote für den Baumbestand weitgehend erhalten werden.

Gleichzeitig wird für den bisherigen Planbereich geändert:

- Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs um Wochenendhäuser und damit Ausweisung als SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO, um auch unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen im gesamten Bereich der Wittower Heide einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern,
- Anpassung des Hinweises zur Hochwassergefahr gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk auf 2,10m NHN (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) sowie darauf aufbauend
- Neufestsetzung der Traufhöhe bezogen auf HN einheitlich für das gesamte Gebiet sowie ergänzende Ausweisung einer Firsthöhe,
- Berücksichtigung des Gebäudes auf Flst. 1/208 als überbaubare Grundstücksfläche sowie entsprechend bei der Abgrenzung der Fläche mit Pflanzbindung.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Bestandsentwicklung bestehender Ferienggebiete entspricht den Grundsätzen 3.1.3(4) und 4.1(6). In den Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität im Vordergrund. Allgemein ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Dabei wurde jedoch weder die Entwicklung des Gebiets (ursprünglich Anlage als Wochenendhausgebiet) noch die in großen Bereichen immer noch prägend vorhandene Wochenendhausnutzung berücksichtigt. Da es sich sowohl bei Ferienhäusern als auch Wochenendhäusern um Erholungs- bzw. Freizeitwohnen im Sinne des § 10 BauNVO handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei erweiterter Nutzungsfestsetzung sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan kann durch Berichtigung angepasst werden.

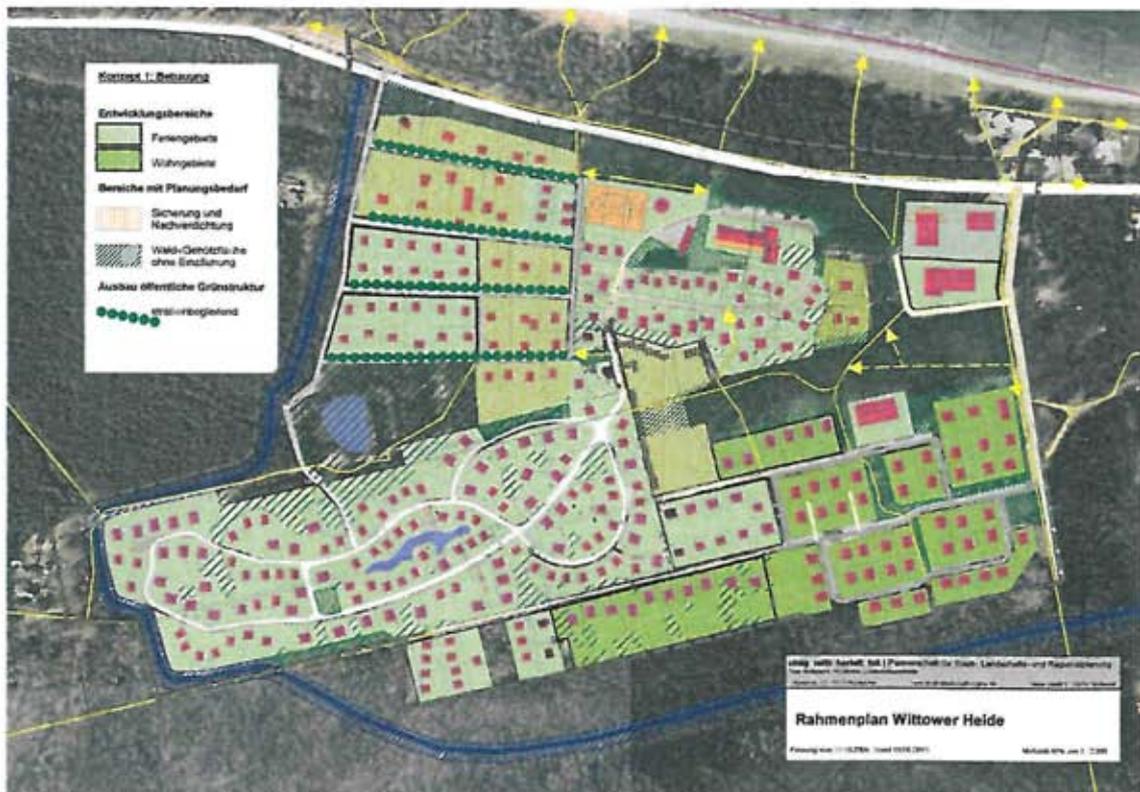


Abbildung 1: Rahmenplan "Wittower Heide"
3. Ergänzung und Änderung B-Plan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“
Satzung, Fassung vom 26.03.2014, Stand 23.07.2014

1.3.3.) Städtebaulicher Rahmenplan „Wittower Heide“

Für den gesamten Bereich der Wittower wurde in Vorbereitung einer Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) durch die Gemeinde der Städtebauliche Rahmenplan „Wittower Heide“ aufgestellt. Für den bereits locker bebauten Bereich der Wittower Heide wird im Rahmenplan „Sicherung und Nachverdichtung“ vorgesehen. Als Ausgleich für den abnehmenden Baumbestand auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen im öffentlichen Raum vorgesehen.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11.1 wurde durch verschiedene Vorhabenträger umgesetzt. Im ersten Abschnitt entstanden damals in dichter Anordnung eingeschossige Ferienhäuser mit einer Größe von jeweils 80 qm Grundfläche. Die hohe Dichte war begründet durch die großflächige Vorgängerbebauung mit 565 qm Grundfläche und einer entsprechend großen Lichtung im Baumbestand.

Schon für die erste Ergänzung des Bebauungsplans wurde mit einer GRZ von 0,2 eine geringere bauliche Dichte festgesetzt. Bislang wurden hier jedoch noch keine Gebäude errichtet. In Vorbereitung einer Neubebauung wurde aber bereits die Altbebauung auf den Flurstücken 1/410 und 1/411 abgerissen, so dass mit einem baldigen Baubeginn zu rechnen ist.

Im Plangebiet der jetzigen Ergänzung bestehen vorwiegend kleine ältere Ferien- und Wochenendhäuser. Im südlichen Abschnitt liegt auf mehreren Grundstücken eine größere Bungalowanlage mit 12 kleinen Bungalows.

An das Plangebiet schließt im Osten und Süden ein großes, neu gebautes Ferienhausgebiet an (B-Plan Nr. 11). Die östlich angrenzenden Flächen des Ferienhausgebiets sind eingezäunt und werden über eine interne Privatstraße erschlossen, so dass räumlich keine wirkliche Beziehung zum Plangebiet entsteht. Südwestlich angrenzend befindet sich aktuell eine größere Fläche in der Erschließung. In Zuge der Neubebauung wird der mittlere Ast der Erschließungsspanne (Flst. 1/413) nach Westen bis zur Sammelstraße verlängert und damit das Plangebiet besser in den Siedlungsbereich der Wittower Heide verzahnt.

Gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk beträgt das Bemessungshochwasser boddenseitig auf 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand).

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Innerhalb des bebauten Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Erst im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

- Südwestlich und südlich liegt in einem größeren Abstand >500 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.280 m das *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen.
- Südlich in einem Abstand >300 m liegt das *Naturschutzgebiet* Nr. 255 „Roter See bei Glowe“.
- Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Zum Plangebiet (Erweiterungsbereich) beträgt der Abstand nach Norden und Westen >120m und nach Süden >220m.

- Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als *Küstenschutzgebiet* „Schaabe“ ausgewiesen.

Im Plangebiet besteht kein Wald nach § 2 LWaldG M-V. Die früheren westlich angrenzenden Waldflächen wurden im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 18 umgewandelt. Waldflächen grenzen damit nur noch im Nordosten an das Plangebiet an. Die Bebauung in diesem Bereich ist bereits umgesetzt, die Baufenster werden unverändert übernommen. Der örtlich geprägte Waldabstand wird nicht verändert.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Damit ist nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide angesichts einer Höhenlage von rund 1,4 bis 2,0 m HN überflutungsgefährdet.

Es besteht eine Vorplanung für einen Deichneubau. Die geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung der Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die im Planbereich begonnene Neubebauung nach Süden auf bereits vorge nutzten und bebauten Siedlungsflächen ausgeweitet werden. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich zumeist um kleine, in die Jahre gekommene Wochenendhäuser oder Ferienbungalows, die in den nächsten Jahren voraussichtlich in vielen Fällen ersetzt werden.

Festgesetzt werden Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO. Zusammen mit dem B-Plan Nr. 18 und dem B-Plan Nr. 11 entsteht damit in der Wittower Heide ein großes zusammenhängendes Erholungsgebiet.

Angesichts der prägend im Plangebiet vorhandenen Wochenendhausnutzung muss für den Bereich der 2. und 3. Erweiterung ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird neben dem bisherigen Ferienhausgebiet (für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans) ein Feriengebiet ausgewiesen.

Um den Gebietscharakter als stark durchgrünter, waldartiger Siedlungsbereich auch bei einer weitgehenden Neubebauung zu erhalten, soll für die 3. Änderung und Erweiterung eine moderate Dichte gesichert werden, wie sie für Wochenendhaus- und randliche Feriengebiete allgemein

üblich ist. Auch die Beschränkung der Grund- oder Geschossfläche je Gebäude sowie die Festlegung auf eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise sichern eine lockere Siedlungsstruktur.

Bei der Anordnung der Baufenster wird der wertgebende Baumbestand berücksichtigt. Aus Gründen des Ortsbilds erhaltenswerte Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt. Für den übrigen Baumbestand können zur Verwirklichung der zugelassenen Bebauung Rodungen gestattet werden. Rodungen sind gemäß der Baumschutzsatzung im Einzelfall zu beantragen und gemäß den Kompensationsvorgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen. Damit ist eine entsprechende Verjüngung des Baumbestands sichergestellt.

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Erholungs-sondergebiete nach § 10 BauNVO.

In dem Ferienhausgebiet „Ferienanlage Wittower Heide“, das den Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans umfasst, werden weiterhin ausschließlich Ferienhäuser zugelassen. Die Neubebauung mit Ferienhäusern ist bereits erfolgt, angesichts der baulichen Dichte sowie der Größe der Gebäude kommt eine Wochenendhausnutzung hier nicht mehr in Frage.

Für den gesamten restlichen Geltungsbereich wird ein Feriengebiet „Wittower Heide“ festgesetzt, in dem neben Ferienhäusern auch Wochenendhäuser zulässig sind. Wochenendhäuser sind hier bereits prägend vorhanden und müssen daher als Nutzungsoption im Sinne einer Sicherung ausgeübter Nutzungen auch zukünftig zugelassen werden.

§ 10 BauNVO enthält mit der Aufzählung von Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung, so dass grundsätzlich in städtebaulich begründeten Fällen abweichende Festsetzungen möglich sind, solange der Gebietscharakter des Erholungs- oder Freizeitwohnens gewahrt wird. Angesichts grundsätzlich gleicher allgemeiner Zweckbestimmung (Erholungsnutzung) kann die Ferienhausbauung konfliktfrei mit anderen Erholungsnutzungen gemischt werden.

Um einer Umnutzung der Wochenendhäuser in (Dauer-)Wohnhäuser vorzubeugen, wird für die Wochenendhäuser die Grundfläche auf 60 qm (ohne nicht überdachte Terrassen) begrenzt.

Die bisher bereits im Bebauungsplan verankerte Größe für Ferienhäuser, die sich in der Vermietung bewährt hat, wird beibehalten und für den Erweiterungsbereich übernommen. Aus einer maximal zulässigen Geschossfläche ergeben sich ca. 100 bis 110 qm Wohnfläche.

Mit der Beschränkung der Gebäudegrößen werden übermäßige Größenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden, so dass der Bereich auch zukünftig durch ein vergleichsweise einheitliches Erscheinungsbild geprägt sein wird.

2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte werden unverändert übernommen. Für den Ergänzungsbereich wird die mit 0,2 geringe Dichte des angrenzenden Bereichs weitergeführt. Damit werden die strengen Vorgaben des § 17 BauNVO für Wochenendhausgebiete eingehalten. Die geringe bauliche Dichte ermöglicht eine weitgehende Sicherung des prägenden Altbaubestands, so dass der Charakter und die Qualität des Gebiets auch zukünftig erhalten bleiben.

Der bisherige Höhenbezug ist für den Erweiterungsbereich nicht praktikabel, weil die Straßen im Plangebiet noch nicht ausgebaut sind und damit im Erweiterungsbereich keine verlässlichen Höhenfestpunkte als Bezug zur Verfügung stehen. Aus dem bisher festgelegten Höhenfestpunkt (ca.

1,9 m HN) ergab sich eine Traufhöhe von ca. 5,2 m HN. Angesichts der durch die Überflutungsgefahr begründeten Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses wird die Traufhöhe auf ca. 3,3 m über BHW mit 5,30 m HN einheitlich neu festgesetzt. Das BHW von (gerundet) 2,0 m HN liegt durchweg höher als das natürliche Gelände im Bereich der Baufenster.

Da der Begriff der Traufhöhe, anders als z.B. der der Baugrenze in der BauNVO nicht hinsichtlich der zulässigen Abweichungen definiert ist, erfolgen hierzu ergänzende Festsetzungen. Die städtebauliche Festlegung auf eine Traufhöhe soll die Höhe des Dachanfangs des Hauptbaukörpers regeln und kann daher nicht auf ergänzende Bauteile wie Gauben, Zwerchgiebel o.ä. angewandt werden.

Um hinsichtlich der Dachgestaltung Exzesse auszuschließen, wird ergänzend für den gesamten Geltungsbereich eine Firsthöhe festgelegt. Das normierte Maß von 10,0 m HN entspricht einer Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt BHW bzw. einer Dachhöhe von 4,7 m oberhalb der zulässigen Traufhöhe, womit bei Gebäudebreiten bis zu 9,0 m ein ausgebautes Dachgeschoss mit 45 Grad Neigung ermöglicht wird.

2.2.3.) Baufenster / überbaubare Grundstücksfläche

Um den Baumbestand zu berücksichtigen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Einzelbaufenster festgelegt. Angesichts einer Größe von 11,0/13,0 m bzw. 10,5/10,5 m bei beengten Verhältnissen verbleibt dabei immer ein gewisser Spielraum für die Anordnung der bis zu 80 qm großen Gebäude. Nur bei der bestehenden Bungalowanlage im Südwesten des Plangebiets werden mit mind. 7,0/9,0 m (bzw. bei abweichenden Gebäudebestand 7,5/9,0 m oder 7,5/8,5 m) kleinere Baufenster festgesetzt. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.950 qm sind die 12 Gebäude praktisch jedoch auf jeweils 50 qm festgelegt, so dass auch bei den kleineren Baufenstern ein angemessener Spielraum für die Ausgestaltung verbleibt.

Um die Regelungsmöglichkeit der Baufenster (als Standort der zu errichtenden Gebäude) nicht zu verlieren, kann der Flächenbedarf für Nebenanlagen nicht bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden daher ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen. Einschränkend ist jedoch im Sinne des Straßenbilds ein Vorgarten von mind. 3,0 m Tiefe von raumhaltigen Anlagen freizuhalten.

Garagen sollen in der Regel sowohl in Ferienhaus- wie in Wochenendhausgebieten ausgeschlossen bleiben, um die Attraktivität für das Wohnen und damit die Gefahr einer schleichenden Umnutzung zu reduzieren. Mit der Festlegung, dass Garagen nur innerhalb der Baufenster und damit in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen, wird die Errichtung von Garagen gebührend erschwert.

Nicht davon erfasst sind Carports, die zum Schutz der Kfz in dem stark durch Altbäume geprägten Gebiet gerechtfertigt sind, sowie Abstellschuppen. Angesichts des hohen Grundwasserstands (sowie der latenten Überflutungsgefahr) werden die Gebäude voraussichtlich sämtlich ohne Keller errichtet werden, so dass ein Schuppen als Kellerersatzraum für die saisonale Aufbewahrung von Gartengeräten und -möbeln sowie Freizeitsportutensilien zur funktionalen Unterstützung der Erholungsnutzung sinnvoll ist.

Im Bereich des bestehenden B-Plans wird das Gebäude auf Flst. 1/208 bestandsorientiert als überbaubare Grundstücksfläche sowie entsprechend bei der Abgrenzung der Fläche mit Pflanzbindung berücksichtigt. Das Gebäude bestand bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans, wie aus der Plangrundlage des Ursprungsplans zu erkennen ist.

2.3.) Flächenbilanz

Das Plangebiet nimmt durch die 3. Änderung und Ergänzung um 13.600 qm auf insg. 20.392 qm zu. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung Ergänzungsbereiche der 3. Änderung und Ergänzung</i>	<i>BP 11.1 gesamt</i>
Erholungssondergebiete		11.462 qm
Zulässige Gebäudegrundfläche zulässige Versiegelung gesamt	2.292 qm 3.439 qm	3.603 qm 5.405 qm
Verkehrsfläche		2.138 qm
Gesamtgebiet		13.600 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um einen bebauten und damit auch erschlossenen Siedlungsbereich.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. 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 den angrenzenden Straßen gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in den angrenzenden Straßen zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden, jedoch wegen des geringen Grundwasserabstandes nur über eine Flächenversickerung. Gemäß vorliegenden Bodengutachten (z.B. zum angrenzenden B-Plan Nr. 11) sind im Umfeld des Plangebietes einheitlich Mittelsande vorhanden. Für die Versickerung ist eine Fläche im Umfang von ca. 1/5 der versiegelten Fläche erforderlich, die bei entsprechender Retention weiter verringert werden kann.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden bei Hartdeckung und von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bei weicher Deckung (Rohr/Schilf) erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplans 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ bestehen ein Löschwasserteich sowie ein ausreichend bemessener unterirdischer Löschwassertank.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschaftsund Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe,

Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.
Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.“

2.4.2.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

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 die nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die *Belange des Tourismus*: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Hierzu gehört auch die Sicherung der Erholungsflächen gegenüber einer Zweckentfremdung durch Umnutzung als Dauer-Wohnungen.
- Die *Belange des Waldes / der Forstwirtschaft*: Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Im Bebauungsplan ist die dem Wald zugewandte Baugrenze gemäß der örtlichen Prägung durch die Bestandsgebäude festgelegt worden. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Bestands- und

Baulückenbebauung) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes unter Wahrung der bisherigen Rechtsposition der privaten Grundstückseigentümer verhindert.

- Die Belange des Naturschutzes. Angesichts des umfangreichen Baumbestands, der in großen Teilen dem gesetzlichen Baumschutz bzw. dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegt, ist dem Naturschutz eine angemessene Bedeutung in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung entfällt die Erforderlichkeit einer vertiefenden Umweltprüfung. Der Baumbestand ist unabhängig von der Planung durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind angemessen zu berücksichtigen.

Für den Änderungsbereich sieht die Planung nur geringe Änderungen vor. Durch die Erweiterung des Nutzungsartenkatalogs um Wochenendhäuser werden bisher bereits vorhandene Nutzungen besser berücksichtigt; es werden keine Einschränkungen für bisher zulässige Nutzungen vorgesehen. Die auch im Änderungsbereich neu in Bezug auf HN festgesetzte Traufhöhe orientiert sich mit einer Traufhöhe von 5,3 m HN an der bisherigen Festsetzung (ursprünglich 3,3 m über Höhenpunkt 1,9 m HN = 5,2 m HN).

Der Bereich der Ergänzung wurde bisher von der zuständigen Bauordnungsbehörde als Außenbereich eingestuft, bauliche Maßnahmen konnten also überhaupt nur in einem äußerst geringen Umfang durchgeführt werden. Selbst wenn man abweichend von dieser Einschätzung der Bauordnungsbehörde den Bereich als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB einschätzen wollte, würden aus der Planung keine Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten resultieren. Die Altbebauung bleibt hinsichtlich der baulichen Dichte ebenso wie hinsichtlich der Gebäudegrößen hinter der zulässigen Bebauung zurück, so dass die Planung auch unter dem Maßstab des Einfügungsgebots eine angemessene Entwicklung sicherstellt.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt 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.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Anlagebedingt wird durch Ausweitung der Baugebietsfläche die Versiegelung im Plangebiet um 3.439 qm zunehmen. Angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung (Erholungssondergebiet) wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Bereich der zukünftigen Gebäude ist die Rodung einzelner Bäume nicht zu vermeiden.

Die Fällungen sind von den Vorhabenträger im Einzelnen zu beantragen und entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe auszugleichen (vgl. 3.2.3).

- Betriebsbedingt wird durch die Planung eine gewisse Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet erfolgen. Damit nehmen tendenziell der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch gering; die zulässigen Nutzungen entsprechen den Nutzungen im Plangebiet sowie im Umfeld. Angesichts der starken Vorbelastung (bestehende Beherbergungskapazität im Erholungsort Glowe) ist die betriebsbedingte Auswirkung der Planung insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen damit kann daher vernachlässigt werden.
- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

3.2.2.) Natur und Landschaft

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Im Plangebiet bestehen kleine Ferien- bzw. Wochenendhäuser mit verschiedenen Nebengebäuden, von denen jedoch keine klimatischen Belastungen ausgehen. Angrenzend an das Plangebiet sind Waldstrukturen im Übergang zur Ostsee bzw. zum Großen Jasmunder Bodden vorhanden, welche das Lokalklima bestimmen. Das Klima des Plangebietes kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Minimierung und Vermeidung: Die Beschränkung der GRZ auf 0,2 im Bereich der Ergänzung minimiert den Eingriff in das Schutzgut Klima, indem auch zukünftig nur relativ geringe Flächenanteile der Grundstücke überbaut werden dürfen. Auch der Erhalt eines großen Teils des Baumbestands wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie der klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand wird in den Karten des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes im Umfeld des Plangebietes mit <2,0m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 1m zu NN, gen Süden in Richtung 0m zu NN fallend.

Der Grundwasserneubildung wird mit Stufe 4 eine sehr hohe Bedeutung [Durchschnitt: 20 - 25%] beigemessen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat: hohe Bedeutung (Klasse 3 mit 1.000 < 10.000 m³/d). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Durch Überleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage Glowe werden Stoffeinträge in den Naturhaushalt ausgeschlossen.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage von Gebäuden und Wirtschaftsflächen wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Im Hinblick auf die festgesetzte Versickerung von Oberflächenwasser ist zu beachten, dass der Grundwasserflurabstand im Gelände gering ist und der Einbau von Versickerungsanlagen gegebenenfalls höhere Aufwendungen erfordert, um den notwendigen Abstand zwischen der Sohle der Sickeranlage und dem oberen Grundwasserleiter zu gewährleisten. Es ist eine entsprechende flächige Bauweise zu wählen.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Bereich holozäne sandige und kiesige Bildungen, die im Plangebiet flächendeckend als Seesand bzw. Strandwallsand der älteren Phase ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan benennt als Substrattyp des Gebietes grundwasserbestimmte Sande.

Geotope gem. §20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist locker bebaut. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort.

Minimierung und Vermeidung: Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für den Bereich der Ergänzung regelt die relativ geringe Überbauung pro Grundstück als Minimierungsmaßnahme. Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Ansiedlung von neuen Ferienhäusern entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Flora und Fauna:

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

von Jungdünen dominieren die Gewöhnlicher Kiefer (*Pinus sylvestris*) begleitet von einzelnen Stämmen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) bzw. Trauben-Eiche (*Quercus pubescens*) als typische Arten des Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwaldes.

Baumbestand:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
1	<i>Pinus sylvestris</i>	70*	5	Etwas Totholz ausgebildet, schöne Gestalt	S	E
2	<i>Quercus robur</i>	90; 90*	8	Zwiesel, Wassertopf, absterbend, viel Totholz	S	F
3	<i>Quercus robur</i>	60*	6	Einseitiger Wuchs, krummer Stamm	S	
4	<i>Quercus robur</i>	90*	10	Totholz ausgebildet	S	E
5	<i>Quercus robur</i>	83; 190	7	Zwiesel	§ S	E
6	<i>Quercus robur</i>	120; 90*	10	etwas Totholz	§ S	E
7	<i>Pinus sylvestris</i>	120*	7	Schöne Gestalt, gesund	§ S	E
8	<i>Betula pendula</i>	70*	4	Etwas Totholz	S	
9	<i>Betula pendula</i>	95*	6	In Dreiergruppe	S	E
10	<i>Betula pendula</i>	120*	7	In Dreiergruppe	§ S	E
11	<i>Betula pendula</i>	120*	7	In Dreiergruppe	§ S	E
12	<i>Pinus sylvestris</i>	90*	8	Schiefer Stand	S	
13	<i>Pinus sylvestris</i>	130*	8	Tief beastet	§ S	E
14	<i>Quercus robur</i>	160*	12		§ S	E
15	<i>Quercus robur</i>	130*	10	Astungswunden	§ S	E
16	<i>Quercus robur</i>	130*	10	Astungswunden	§ S	E
17	<i>Betula pendula</i>	130*	8	Schöne Gestalt	§ S	E
18	<i>Quercus robur</i>	130*	7	Krummer Wuchs	§ S	E
19	<i>Betula pendula</i>	130*	6	Schöne Gestalt	§ S	E
20	<i>Quercus robur</i>	88	8		S	F
21	<i>Pinus sylvestris</i>	134	9	Schöne Gestalt	§ S	E
22	<i>Quercus robur</i>	83; 94	6	Zwiesel, abgängig	S	F
23	<i>Betula pendula</i>	124	4	Etwas krummer Wuchs, schöne Gestalt	§ S	E
24	<i>Betula pendula</i>	120	7	Schöne Gestalt	§ S	E
25	<i>Betula pendula</i>	126; 104	8	Zwiesel	§ S	E
26	<i>Pinus sylvestris</i>	114	5	Einseitiger Wuchs	§ S	E
27	<i>Quercus robur</i>	50; 60	6	Zwiesel, hoch aufgeastet	S	E
28	<i>Quercus robur</i>	50*	6	Etwas Totholz, Vogelnest (Krähe, Elster)	S	
29	<i>Quercus robur</i>	20; 35; 55	10	Dreistämmig	S	
30	<i>Pinus sylvestris</i>	141	8	Schöne Gestalt	§ S	E
31	<i>Pinus sylvestris</i>	141	9	Schöne Gestalt	§ S	E
32	<i>Quercus robur</i>	93	4	Schräger Stand	S	
33	<i>Quercus robur</i>	91	4	Schräger Stand	S	
34	<i>Pinus sylvestris</i>	144	8	Stattliche Gestalt	§ S	E
35	<i>Pinus sylvestris</i>	124	8		§ S	E
36	<i>Pinus sylvestris</i>	96	8		S	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
37	Pinus sylvestris	122	6		§ S	E
38	Pinus sylvestris	133	8		§ S	E
39	Quercus robur	105	5	Zwiesel in 5m Höhe, hoch aufgeastet	§ S	E
40	Quercus robur	86	4	Hoch aufgeastet	S	
41	Quercus robur	65	6	Hoch aufgeastet	S	
42	Quercus robur	91	8	Hoch aufgeastet	S	
43	Pinus sylvestris	152	10	Sehr schöne Gestalt	§ S	E
44	Betula pendula	102	5	Schräger Wuchs	§ S	
45	Quercus robur	117	10	Gutes Aussehen	§ S	E
46	Pinus sylvestris	132	11	Schöne Gestalt	§ S	E
47	Pinus sylvestris	73	3	Abgesägter zweiter Stamm	S	
48	Quercus robur	95	5		S	
49	Betula pendula	87	5		S	
50	Betula pendula	86; 90	8	Zwiesel	S	
51	Betula pendula	84	4		S	
52	Quercus robur	87	8		S	E
53	Pinus sylvestris	137	9		§ S	E
54	Quercus robur	92	6	Nistkasten	S	
55	Quercus robur	82	8	Zwiesel ab 2m Höhe, Totholz, Nistkasten	S	
56	Pinus sylvestris	125	8	Schöne Gestalt, Kernschäden	§ S	E
57	Betula pendula	57	3			
58	Betula pendula	65	5		S	
59	Quercus robur	87	6	Etwas Totholz, hoch aufgeastet, Fledermausflachkasten	S	E
60	Pinus sylvestris	87	5	Schlanke Gestalt	S	
61	Pinus sylvestris	135	6	Aufgeastet, schöne Gestalt, schräger Wuchs	§ S	E
62	Quercus robur	69	6	Viel Totholz, im Kronendruck, kernbohrende Insekten in Seitentrieb	S	F
63	Pinus sylvestris	102	6		§ S	E
64	Pinus sylvestris	114	8	Überpflasterung im Kronentraufbereich	§ S	E
65	Pinus sylvestris	93	8	Einseitig im Kronentraufbereich überpflastert, leichter Schrägstand	S	E
66	Quercus robur	84	8	Hoch aufgeastet	S	
67	Betula pendula	65	4	Wassertopf, leicht krummer Wuchs	S	
68	Quercus robur	90	6	Leichter Schrägstand	S	
69	Betula pendula	92	6	Sehr schräger Stand	S	
70	Betula pendula	74	5	Schräger Wuchs	S	
71	Quercus robur	82; 65	6	Zwiesel ab 0,5m Höhe	S	
72	Betula pendula	105	8	Leichter Schrägstand	§ S	
73	Pinus sylvestris	106	7		§ S	E
74	Betula pendula	64; 61	8	Zwiesel	S	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festset- zung
75	Betula pendula	48; 43	4	Zwiesel	S	
76	Betula pendula	68; 84	7	Zwiesel	S	
77	Quercus robur	89	6		S	E
78	Quercus robur	97; 74	8	Zwiesel	S	E
79	Quercus robur	79	6	Nistkasten	S	E
80	Betula pendula	91; 85	8	Zwiesel	S	
81	Betula pendula	82	4	Schräger Stand	S	
82	Quercus robur	69; 63	6	Halbhöhlen-Nistkasten	S	
83	Betula pendula	95	6	Schräger Stand, Stammriss mit Höhle	S	
84	Quercus robur	80; 99	8	Zwiesel, sonst gesund	S	E
85	Betula pendula	70	5	Standort sehr dicht am Haus gelegen	S	
86	Quercus robur	70; 77	6	Nistkasten	S	E
87	Betula pendula	90	4	Große, schlanke Gestalt	S	E
88	Betula pendula	97	5		S	E
89	Betula pendula	82	5		S	
90	Pinus sylvestris	120*	6	Schöne Gestalt	§ S	E
91	Quercus robur	35; 25*	4	Zwiesel		
92	Quercus robur	50; 60*	5	Zwiesel	S	
93	Pinus sylvestris	120*	8	Schöne Gestalt	§ S	E
94	Betula pendula	90*	5	Schräger Wuchs	SS	
95	Betula pendula	140*	8		§ S	E
96	Quercus robur	120*	8		§ S	E
97	Betula pendula	95*	4		S	E
98	Betula pendula	130*	6	Schrägstand	§ S	E
99	Betula pendula	130*	6		§ S	
100	Quercus robur	140*	4		§ S	E
101	Pinus sylvestris	140*	8		§ S	E
102	Quercus robur	90*	4	Kernfaul durch Wassertopf, Totholz	S	
103	Betula pendula	110*	5		§ S	E
104	Betula pendula	90*	5	Schrägstand	S	
105	Quercus robur	110*	6	Zwiesel in 4m Höhe	§ S	E
106	Quercus robur	90*	5	Stark mit Efeu bewachsen	S	
107	Quercus robur	120*	6		§ S	E
108	Quercus robur	80; 90*	10	Etwas Totholz, zweistämmiger Zwiesel	S	E
109	Betula pendula	90*	4	Nistkasten	S	E
110	Quercus robur	80*	5	Nistkasten, Schaden im Wurzelbereich	S	E
111	Quercus robur	80*	6	Nistkasten	S	E
112	Quercus robur	130*	8	Etwas Totholz	§ S	E
113	Quercus robur	90*	6	Zwiesel in 3m Höhe, Nistkasten	S	E
114	Quercus robur	150*	10		§ S	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
115	Pinus sylvestris	68*	1,50	Geköpft in 2,5m Höhe	S	
116	Pinus sylvestris	70*		Geköpft in 2,5m Höhe	S	
117	Pinus sylvestris	80*	3		S	E
118	Picea abies	65*	3		S	
119	Pinus sylvestris	80*	3	Nistkasten, geköpft	S	
120	Larix decidua	65*	3		S	
121	Picea abies	95*	6	Nistkasten	S	
122	Pinus sylvestris	122	6	Zwiesel in 4m Höhe	§ S	E
123	Quercus robur	95*	6		S	E
124	Quercus robur	75	8	Im Kronendruck, deshalb schräger Wuchs, Totholz	S	
125	Quercus robur	130*	10	Etwas Totholz	§ S	E
126	Quercus robur	65*	4	Im Kronendruck, einseitiger Wuchs	S	
127	Betula pendula	60*	3		S	E
128	Pinus sylvestris	75*	5		S	E
129	Pinus sylvestris	75*	4	Stark mit Efeu bewachsen	S	E
130	Pinus sylvestris	95*	4	Seltsamer Wuchs (Bogen)	S	E
131	Pinus sylvestris	85*	4	Seltsamer Wuchs (Bogen)	S	E
132	Pinus sylvestris	95*	8	Nistkasten	S	E
133	Pinus sylvestris	130*	5	Nistkasten	§ S	E
134	Pinus sylvestris	120*	8	Wider Wein, Totholz	§ S	E
135	Quercus robur	120*	8	Wider Wein	§ S	E
136	Quercus robur	75*	2	Geköpft, Nistkasten	S	
137	Betula pendula	80*	4		S	E
138	Betula pendula	70*	3	Zwiesel in 4m Höhe	S	
139	Betula pendula	65*	4	Risse im Stamm	S	
140	Betula pendula	70*	4		S	E
141	Pinus sylvestris	90*	5	Bogen im Ast	S	E
142	Pinus sylvestris	90*	5	Bogen im Ast	S	
143	Pinus sylvestris	130*	6		§ S	E
144	Pinus sylvestris	110*	6		§ S	E
145	Betula pendula	70*	2	Höhlung am Stamm	S	
146	Pinus sylvestris	95*	5		S	E
147	Quercus robur	120*	6		§ S	E
148	Betula pendula	55*	4		S	
149	Quercus robur	130*	6	Totholz	§ S	E
150	Castanea sativa	65; 55*	4	Zwiesel	S	
151	Pinus sylvestris	120*	5	Wider Wein, schräger Stand	§ S	E
152	Pinus sylvestris	120*	6	Missbrauch als Zaunpfahl	§ S	E
153	Sorbus aucuparia	55*	5	Schräger Stand	S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festset- zung
154	Pinus sylvestris	110*	6		§ S	
155	Pinus sylvestris	71	4		S	
156	Quercus robur	95*	3		S	
157	Pinus sylvestris	90*		Gruppe	S	E
158	Pinus sylvestris	110*	Insg. 6	Gruppe	§ S	E
159	Pinus sylvestris	50*		Gruppe	S	E
160	Betula pendula	70*	3		S	
161	Quercus robur	90*	5		S	E
162	Quercus robur	90*	5		S	E
163	Betula pendula	110*	4	Schräger Stand	§ S	
164	Pinus sylvestris	140*	6	Totholz	§ S	E
165	Betula pendula	75*	2		S	E
166	Quercus robur	85*	6		S	E
167	Pinus sylvestris	140*	5		§ S	E
168	Pinus sylvestris	160*	6		§ S	E
169	Quercus robur	70*	3	Schräger Stand	S	
170	Pinus sylvestris	75*	3		S	E
171	Quercus robur	65*	5	Einseitiger Wuchs	S	E
172	Quercus robur	120*	10		§ S	E
173	Quercus robur	95*	5	Totholz	S	E
174	Quercus robur	65*	3		S	E
175	Pinus sylvestris	70*	4	Totholz	S	
176	Pinus sylvestris	80*	5	Totholz	S	
177	Quercus robur	50*	3		S	E
178	Quercus robur	80*	5	Einseitiger Wuchs	S	E
179	Quercus robur	80*	5	Einseitiger Wuchs	S	E
180	Pinus sylvestris	150*	6	Schöne Gestalt	§ S	E
181	Picea abies	60*	4		S	
182	Betula pendula	80*	4		S	E
183	Picea abies	70*	3		S	
184	Picea abies	85*	5		S	
185	Picea abies	90*	8	Zwiesel in 5m Höhe	S	
186	Picea abies	70*	5	Bogen im Stamm	S	
187	Betula pendula	55*		Gruppe	S	
188	Betula pendula	55*		Gruppe	S	
189	Betula pendula	75*		Gruppe	S	
190	Betula pendula	55*		Gruppe	S	
191	Betula pendula	78*		Gruppe	S	
192	Betula pendula	45*	Insg. 6	Gruppe	S	
193	Quercus robur	85*	8	Einseitiger Wuchs	S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
194	Pinus sylvestris	65*	4		S	
195	Betula pendula	70*	5	Schräger Stand	S	
196	Betula pendula	70*	3		S	
197	Betula pendula	80*	4	Schräger Stand	S	
198	Quercus robur	90*	6	Totholz, Nistkasten	S	
199	Quercus robur	90*	5		S	
200	Betula pendula	80*	3		S	E
201	Picea abies	75*	5		S	
202	Pinus sylvestris	80*	Insg.		S	
203	Pinus sylvestris	80*	8		S	
204	Quercus robur	75*	7	Stark verzweigt	S	
205	Picea abies	55; 55*		Zwiesel, in einer Gruppe	S	
206	Picea abies	65*	Insg.	In einer Gruppe	S	
207	Picea abies	75*	6	In einer Gruppe	S	
208	Picea abies	90*	4		S	
209	Picea abies	80*	4		S	
210	Picea abies	90*	Insg.		S	
211	Picea abies	70*	6		S	
212	Picea abies	70*	5		S	
213	Picea abies	95*	5		S	
214	Picea abies	50*	2		S	
215	Picea abies	50*	2		S	
216	Picea abies	90*	6		S	
217	Pinus sylvestris	100*	6		§ S	
218	Betula pendula	81	6	Mit Efeu bewachsen	S	
219	Betula pendula	76	6		S	E
220	Pinus sylvestris	190*	8	Schöne Gestalt	§ S	E
221	Picea abies	80*	4		S	
222	Betula pendula	70*	4	Wassertopf	S	
223	Pinus sylvestris	90*	5		S	E
224	Pinus sylvestris	85*	5		S	E
225	Pinus sylvestris	90*	8		S	E
226	Pinus sylvestris	75*	4		S	E
227	Pinus sylvestris	82	5		S	E
228	Pinus sylvestris	104	5		§ S	E
229	Pinus sylvestris	99	4	Nistkasten	S	E
230	Pinus sylvestris	124	5		§ S	E
231	Pinus sylvestris	68	3		S	E
232	Pinus sylvestris	86	4		S	E
233	Pinus sylvestris	95	5		S	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
234	Pinus sylvestris	115	5		§ S	E
235	Pinus sylvestris	72	4		S	E
236	Pinus sylvestris	140	5		§ S	E
237	Quercus robur	142	4	Abgesägte Äste, Schrägstand	§ S	E
238	Pinus sylvestris	65*	5		S	E
239	Pinus sylvestris	55*	4		S	E
240	Pinus sylvestris	73	3		S	E
241	Pinus sylvestris	136	5		§ S	E
242	Pinus sylvestris	98	5	Schräger Stand	S	E
243	Betula pendula	71	4		S	E
244	Pinus sylvestris	85*	5		S	E
245	Pinus sylvestris	109	6		§ S	E
246	Pinus sylvestris	139	6		§ S	E
247	Pinus sylvestris	170*	8	Spitze abgebrochen	§ S	E
248	Pinus sylvestris	180*	8		§ S	E
249	Pinus sylvestris	170*	8		§ S	E
250	Quercus robur	170*	8		§ S	E
251	Pinus sylvestris	160*	6		§ S	E
252	Pinus sylvestris	180*	8		§ S	E
253	Pinus sylvestris	160*	8		§ S	E
254	Pinus sylvestris	150*	5		§ S	E
255	Quercus robur	121	5		§ S	E
256	Quercus robur	120*	4		§ S	E
257	Quercus robur	70*	3		S	E
258	Quercus robur	80; 80*	4	Verletzung durch Draht, Zwiesel – zweimal zusammen gewachsen	S	E
259	Quercus robur	119	5	Verletzung durch Draht	§ S	E
260	Betula pendula	72; 62; 70	5	dreistämmig	S	E
261	Pinus sylvestris	60	2		S	E
262	Pinus sylvestris	89	2		S	E
263	Pinus sylvestris	70*	3		S	E
264	Pinus sylvestris	70; 85*	5	Zwiesel	S	E
265	Pinus sylvestris	85*	5	Totholz	S	
266	Picea abies	65*	2	Fehlende Spitze	S	
267	Pinus sylvestris	75*	3		S	E
268	Pinus sylvestris	65*	5		S	E
269	Betula pendula	55*	3	Fehlende Spitze	S	
270	Pinus sylvestris	91	5	Einseitiger Wuchs	S	E
271	Betula pendula	75; 94	5	zweistämmig	S	E
272	Betula pendula	96	5		S	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festset- zung
273	Betula pendula	92	5		S	E
274	Picea abies	55	3		S	
275	Picea abies	113	5		§S	
276	Picea abies	74	4		S	
277	Picea abies	77	6		S	
278	Picea abies	98	4		S	
279	Betula pendula	100	6		§S	E
280	Pinus sylvestris	70*	4		S	E
281	Betula pendula	60*	4	Fehlender Leittrieb	S	
282	Betula pendula	80*			S	E
283	Betula pendula*	65	4,00		S	E
284	Betula pendula*	50	3,50		S	E
285	Betula pendula *	65; 50	5,00	2-stämmig	S	E
286	Pinus sylvestris*	90	7,00		S	E
287	Quercus robur*	75	5,50		S	E
288	Pinus sylvestris*	145	9,00		§S	E
289	Betula pendula*	50	4,00		S	
290	Betula pendula*	65	4,50		S	
291	Pinus sylvestris*	85	5,00		S	
292	Betula pendula*	50	3,50		S	
293	Quercus robur*	75	6,00		S	
294	Pinus sylvestris*	50	5,00		S	
295	Betula pendula*	55	2,50		S	
296	Betula pendula*	65	3,50		S	E
297	Betula pendula*	70	4,00		S	E
298	Betula pendula*	70	4,00		S	E
299	Quercus robur*	55	6,50		S	E
300	Betula pendula*	65	4,00		S	E
301	Betula pendula*	60	4,50		S	E
302	Betula pendula*	65	4,00		S	E
303	Pinus sylvestris*	80	5,00		S	E
304	Quercus robur*	70	5,50		S	E
305	Quercus robur*	75	6,00		S	E
306	Quercus robur*	80	6,50	Mehtaubefall, Totholz	S	
307	Pinus sylvestris*	90	6,00		S	E
308	Pinus sylvestris*	56	5,00		S	E
309	Pinus sylvestris*	50	4,00		S	E
310	Pinus sylvestris*	75	6,00		S	E
311	Pinus sylvestris*	85	6,00		S	
312	Pinus sylvestris*	85	5,50		S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Schutz	Festsetzung
313	Pinus sylvestris*	75	5,00		S	
314	Pinus sylvestris*	80	5,00		S	
315	Pinus sylvestris*	95	7,00		S	E
316	Betula pendula*	60	4,50		S	E
317	Betula pendula*	55	4,00		S	E
318	Betula pendula*	60	4,00		S	E
319	Pinus sylvestris*	100	7,00		§ S	E
320	Pinus sylvestris*	80	6,00		S	E
321	Pinus sylvestris*	65	4,50	kaum Kronenausbildung, viel Totholz	S	F
322	Pinus sylvestris*	90	5,00		S	E
323	Betula pendula*	55	3,50		S	
324	Quercus robur*	60	4,00		S	E
325	Quercus robur*	60	4,50		S	E
326	Quercus robur*	65	5,50		S	E
327	Quercus robur*	60	4,50		S	E
328	Pinus sylvestris*	75	4,50		S	E
329	Quercus robur*	70	6,00		S	E
330	Pinus sylvestris	60*	6		S	E
331	Pinus sylvestris	90*	8		S	E
332	Pinus sylvestris	80*	10		S	E
333	Pinus sylvestris	40*	6			E
334	Pinus sylvestris	90*	8		S	E
335	Betula pendula	60*	8		S	E
336	Pinus sylvestris	40*	5		S	E
337	Pinus sylvestris	80*	10		S	E
338	Pinus sylvestris	100*	10		§ S	E
339	Pinus sylvestris	40*	5			E

* Grundstück nicht zugänglich, deshalb geschätzte Stammumfänge

S geschützt gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe; § geschützt nach NatSchAG M-V

E als zu erhaltend festgesetzt; F Fällung wg. Verkehrssicherung

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird als Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer erschlossenen langjährigen Siedlungsfläche geplant. Das Vorhaben beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Ferienhäuser werden nur punktuell zugelassen. Der verbleibende Grundstücksbereich ist als Gartenfläche anzulegen. Große Teile des Baumbestands werden zum Erhalt festgesetzt bzw. sind durch Neupflanzungen standortnah zu ersetzen.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet ist in großzügige Grundstücke parzelliert, auf denen punktuell Ferien- oder Wochenendhäuser errichtet und auf den verbleibenden Freiflächen Gartenflächen angelegt werden. Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu sichern.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten

ten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können, die ein dauerhaftes Vollzugshindernis darstellen könnten.

Vögel: Im Plangebiet wurde ein Neststandort eines Brutpaares der Familie der *Corvidae* festgestellt. Weiterhin sind über das Plangebiet 16 Vogelnistkästen (15 Höhlenkästen & 1 Halbhöhle für Nischenbrüter) verteilt. Die Gehölze des Plangebietes bieten außerdem ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel der Allerweltsarten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind an den Bestandsgebäuden vereinzelt Vergrämnungsmaßnahmen gegen Mehlschwalben angebracht. Eine zukünftige Besiedelung bestehender Gebäude durch gebäudebewohnende Vogelarten ist in der Wittower Heide offensichtlich nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände sind nach § 39 BNatSchG Rodungen ab einem gewissen Umfang nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Der zukünftig nicht auszuschließende Verlust von dauerhaften Nestern gebäudebewohnender Arten kann durch einschlägige Maßnahmen ausgeglichen werden (Nistkästen).

Fledermäuse: Der im Planungsbereich vorhandene Gehölzbestand bietet ein Quartier- und Jagdpotenzial für einheimische Fledermausarten. Wie die Gehölzkartierung zeigt, dominieren im Untersuchungsgebiet v.a. Kiefer, Eiche und Birke. Insbesondere Eichen werden gerne von Fledermäusen besiedelt. Aber auch große Kiefern sowie allgemein nicht sanierte Gebäude bilden ein potenzielles Fledermaushabitat, v.a. für wendige Fledermausarten. Im Altbaumbestand wurden insgesamt drei Höhlungen und Stammrisse festgestellt, aufgrund der weitgehenden Unzugänglichkeit des Plangebietes ist von einer höheren Dunkelziffer auszugehen. Weitere potenzielle Quartiere bieten die Spalten bei den zahlreich vorkommenden Zwieseln, die u.a. von Braunen Langohren und Rauhaufledermäusen angenommen werden. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein selbstgebauter Fledermausflachkasten an einer Eiche montiert, welcher aufgrund ungeeigneter Spaltenmaße aber wahrscheinlich nicht besiedelt ist. Potenzielle Quartiere bieten außerdem die bestehenden Vogelnistkästen.

Im westlich angrenzenden Plangebiet sind bereits Fledermauskästen als Ersatz für die dort zurückgebauten Gebäude vorhanden.

Ein zukünftig nicht auszuschließender Verlust von Sommerquartieren durch Baumfällungen oder Gebäudeabriss / -umbauten wird durch einschlägige Maßnahmen ausgeglichen werden können (z.B. Fledermauskästen, Detailausbildungen etwa der Traufe).

Fischotter: Das Plangebiet liegt innerhalb des MTB 1446/2, in welchem Fischotter nachgewiesen wurden (Stand 2005). Ein Vorkommen des Fischotters im Plangebiet ist jedoch als unrealistisch anzusehen.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG dauerhaft betroffen sein könnten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensch Hügelland 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).

Das Plangebiet wird allseitig von Siedlungsflächen begrenzt. Es ist aus der freien Landschaft

heraus nicht einsehbar.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Sicherung der Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbilds als Minimierungsmaßnahme. Bäume im straßennahen Bereich werden weitgehend erhalten, auch wenn sie nicht dem gesetzlichen Baumschutz des Baumschutzkompensationserlasses unterliegen.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Siedlungsband ein. Einzelne Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die umgebende Landschaft bzw. landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.2.3.) Kompensation / Einzelbaumschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen, da diese die Mindestanforderungen des Baumschutzkompensationserlasses erfüllt und auch innerhalb von bebauungsplangebieteten gilt.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe vom 26.05.2009 zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,00 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes bis zu 60 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes mehr als 60 cm, ist für jeweils weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Die nach Baumschutzsatzung Glowe bzw. nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume werden in der Baumliste nachrichtlich vermerkt.

Durch die Festlegung des Baufensters und die im B-Plan verankerten Erhaltungsgebote ist sichergestellt, dass der Großteil des prägenden Baumbestands dauerhaft erhalten wird. Bäume,

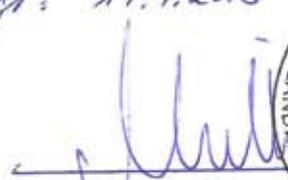
die wegen ihres schlechten Zustands in nächster Zeit gefällt werden sollten, werden in der Tabelle gekennzeichnet und in der Planzeichnung mit einem Symbol belegt. Diese Bäume können ersatzlos gefällt werden; § 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe lässt für die Eingriffsermittlung im Zuge von Bebauungsplanverfahren Abweichungen in der Bemessung der Kompensation zu.

Für die Bebauung sowie zur Herstellung der Baufreiheit müssen innerhalb der Baufenster bzw. in deren näherer Umgebung Bäume gefällt werden. Die genaue Anzahl richtet sich nach der tatsächlichen Größe und Stellung der Gebäude, so dass der Baumverlust nicht abschließend festgelegt werden kann. Die nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume können daher nach entsprechendem Fällantrag bei nachgewiesenem Ausgleich gem. Baumschutzsatzung zur Umsetzung einer Bebauung innerhalb der Baufenster gefällt werden (vgl. § 6 (2, 5) Baumschutzsatzung). Damit wird auch eine entsprechende Verjüngung des Baumbestands im Plangebiet gesichert.

Die nach Baumschutzsatzung erforderlichen Kompensationspflanzungen werden auf den Grundstücken des B-Plans ausgeführt werden. Mit der Erbringung der Kompensation gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Glowe, Juli 2014

ausgefertigt: 14.1.2015


Bürgermeister

