

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

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 20 „Alt-Glowe“ Gemeinde Glowe / Rügen**

## **Satzung**



## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze</b> .....	<b>6</b>
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung .....	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1) Darstellung im FNP.....	6
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	6
1.4) Zustand des Plangebiets.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.1.1) Nutzungskonzept.....	7
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	9
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Erschließung.....	9
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	9
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	11
<b>3) Auswirkungen / Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Umweltbericht.....	12
3.2.1) Allgemeines.....	12
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	12
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	16
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	18
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring.....	19
3.2.7) Zusammenfassung.....	19

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst Teile der folgenden Flurstücke der Gemarkung Glowe Flur 3: 76/5, 76/2, 76/1, 77, 78, 79, 81/1 (vollständig), 81/2, 82 mit einer Fläche von insgesamt rd. 1,0ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt südlich der Hauptstraße am Rande des historischen Ortsbereichs, westlich der Straße „Alt-Glowe“. Im Norden und Osten grenzt es an bestehende Wohn- / Ferienwohnbebauung, im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Weide) an.

Das Plangebiet ist unbebaut und nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

## 1.2) Ziele der Planung

Die Baugebiete „Am Süssling“ und „An den Boddenwiesen“ wurden in den letzten Jahren vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Dabei wurden in vielen Fällen jedoch planungsrechtlich keine Wohn-, sondern Ferienwohngebäude errichtet. Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll deshalb kurzfristig die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellte Fläche entwickelt werden. Angesichts der Lage entlang der Gemeindestraße sind zur Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig; für die medientechnische Erschließung sind nur geringe Netzerweiterungen vorzunehmen.

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

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die Planung kann nach § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### 1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2008, 2. Beteiligungsverfahren) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, steht die Planung im Einklang mit

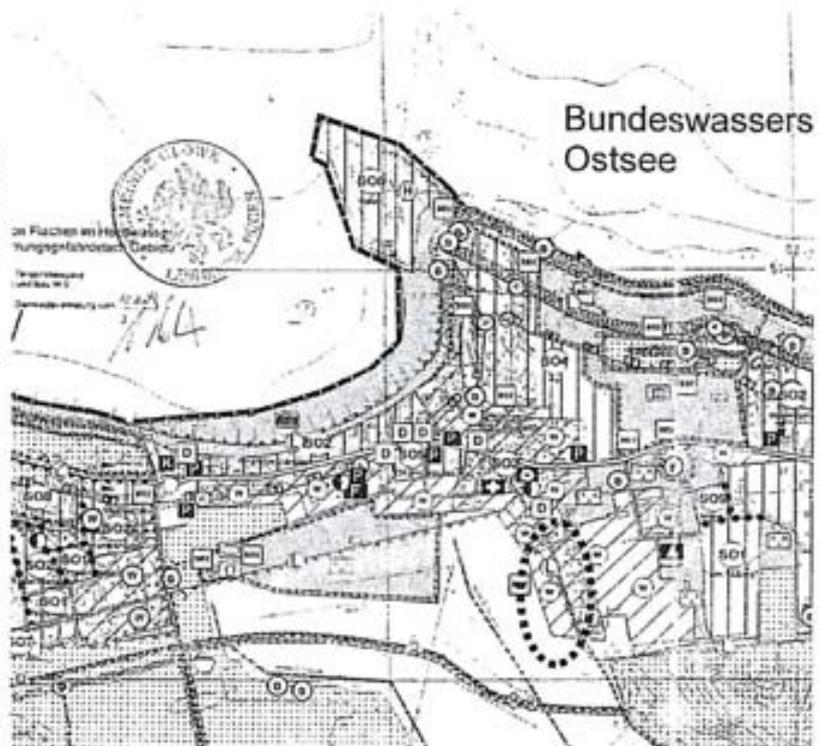


Abbildung 1: Ausschnitt FNP

den Zielen der Raumordnung. Bei der Aufstellung des FNP wurde auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

## **1.4) Zustand des Plangebiets**

### **1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets**

Das westlich der Straße Alt Glowe liegende Plangebiet wurde bis zum Frühjahr 2009 als Grünland genutzt. Es ist bis auf einen Baum an der Straße gehölzlos. Im Frühjahr wurde das Grünland vom bewirtschaftenden Landwirt umgebrochen.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordosten bis Südwesten unterirdisch ein verrohrter Graben, der zur Verbesserung der Bebaubarkeit umverlegt werden soll. Im Norden ist von der Gemeindestraße zudem eine Zufahrt zu dem bestehenden Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Nördlich und östlich grenzt die kleinteilige Wohn- und Ferienwohnbebauung des alten Ortes an.

### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet**

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 500m zum Plangebiet. Als nationales Schutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 35m westlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966).

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden, das hinsichtlich Lage und Ausdehnung in der Planzeichnung dargestellt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

### **1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr**

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,0 bis 1,5 m HN nicht überflutungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die Bebauung ist durch Objektschutz zu sichern (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden).

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

Der B-Plan liegt am Randes des Polders Glowe mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von 1,0 m über dem Meeresspiegel. Beim letzten Hochwasser am 15.10.2009 lief das Boddenwasser bei einer Höhe von 1,13 m HN bereits über den Deich.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Städtebaulicher Entwurf**

#### **2.1.1) Nutzungskonzept**

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs werden im Plangebiet zehn neue Bauplätze für eine reine

Wohnnutzung vorgesehen. Auch kleinere Beherbergungsbetriebe / Ferienhäuser werden ausgeschlossen. Eine Ferienwohnnutzung soll nur im direkten (baulichen) Zusammenhang mit einer Dauerwohnung ausgeübt werden können (z.B. als touristisch vermietete Einliegerwohnung).

### 2.1.2) Bebauungsentwurf

Der Entwurf sieht eine lockere Fortsetzung der bestehenden unregelmäßigen Bebauung auf großen Grundstücken vor.

Zur Gliederung werden trauf- und giebelständige Stellung der Gebäude abgewechselt. Im Anschluss an die bestehende Ortslage wird vorwiegend eine traufständige Ausrichtung vorgesehen, jedoch unter Vermeidung einer harten straßenseitigen Bauflucht. Im südlichen Abschnitt wird durch eine giebelständige Stellung eine freiere Ausrichtung der Gebäude nach Westen und Süden erreicht; gleichzeitig zeigen sich die Gebäude von Süden (aus der Landschaft) mit der ruhigen Traufseite und bilden so einen ruhigen (endgültigen) Abschluss der Bebauung (Ortsrand).

Angesichts der größeren Grundstücksbreiten wird im Süden eine Grundstücksteilung vorgesehen, so dass auf bisher 3 Flurstücken insgesamt 4 Baugrundstücke entwickelt werden können. Durch ein insgesamt niedrigeres Maß der baulichen Nutzung wird jedoch eine Auflockerung der Bebauung zum Rand nach Süden hin sichergestellt.

Die neue Leitungstrasse (verrohrter Graben) sowie das Wegerecht zum Löschwasserteich wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze des nördlichsten Grundstücks vorgesehen. Ohne Verlegung des verrohrten Grabens wären die beiden nördlichen Flurstücke nicht bebaubar.

## 2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung</i>
Reine Wohngebiete	8.028 qm	0 qm	+ 9.080 qm	1.747 qm	2.621 qm
Davon GRZ 0,2	5.200 qm			1.040 qm	1.560 qm
Davon GRZ 0,25	2.829 qm			707 qm	1.061 qm
Verkehrsfläche	793 qm	793 qm	0 qm		
Gesamtgebiet	8.821 qm				

## 2.3) Erschließung

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße „Alt-Glowe“. Die Straße wird zur Hälfte in das Plangebiet einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) dargestellt.

Für die Regenentwässerung der Straße wird bei Bedarf durch die Gemeinde eine Entwässerungsmulde gebaut werden. Es ist vorgesehen, diese Mulde mit grobem Material überfahrbar auszubilden. Hierfür muss im Bereich aller Flurstücke am östlichen Grundstücksrand ein ca. 2 m breiter Streifen für den Muldenausbau der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Ein Abtreten des Grundstücks an die Gemeinde ist nicht erforderlich, so dass auf eine Ausweisung als Verkehrsfläche verzichtet wird.

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage an und kann zum großen Teil durch die bestehenden Anlagen erschlossen werden. Nur im südlichen Abschnitt ist eine Erweiterung der

öffentlichen Ver- / Entsorgungsnetze notwendig.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung DN 80 PE (Höhe Alt Glower Weg 127 Einmündung) gesichert werden. Die Fortführung ist neu aufzubauen.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten im Alt Glower Weg (Höhe Alt Glower Weg Nr. 128) zur Verfügung. Die Fortführung ist für die Erschließung des Plangebietes notwendig. Da die Gemeindestraße erst vor wenige Jahren mit Fördergeldern gebaut wurde, müssen die Leitungen neben der Straße im Vorgartenbereich verlegt werden. Die Trasse wird durch Leitungsrecht gesichert.

Die Erweiterung der Kläranlage (2.Ausbaustufe als Voraussetzung für den Anschluss des Plangebietes) in Glowe wird durch den ZWAR im Jahr 2010 begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahme im Jahr 2011 abgeschlossen wird.

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. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und der Lage der Baugrundstücke in einem Überflutungsgebiet kann das anfallende Oberflächenwasser nicht problemlos versickert werden, sondern muss über eine zu erstellende Regenwasserleitung der Vorflut zugeführt und gegen Rückstau gesichert werden. Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt gemäß § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf; diese ist durch den ZWAR bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Alternativ kann das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück verwertet werden (siehe Stellungnahme des ZWAR vom 3.3.2010), wenn dies nachweislich (z.B. Bodengutachten, Versickerungsgutachten) möglich ist. Es wird empfohlen, die Auffüllung des Grundstücks mit versickerungsfähigem Material herzustellen und Regenwasserzisternen zu nutzen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch anfallendes Niederschlagswasser ist auszuschließen.

Im Zuge der Neuerschließung wird der das Plangebiet querende Graben 35/34 wird auf die Trasse der neuen Zufahrt zum Regenrückhaltebecken umverlegt (voraussichtlich mit DN 400). Vom Regenrückhaltebecken soll der Graben als offener Graben geführt werden und auch den Überlauf des Regenrückhaltebeckens aufnehmen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Löschwasser kann aus dem Regenrückhaltebecken der Gemeinde entnommen werden. Die Sicherung erfolgt in Verantwortung und zu Lasten der Investoren durch Schaffung einer Entnahmestelle und eines Reservoirs im vorhandenen Regenrückhaltebecken der Gemeinde und ist spätestens bis zum Genehmigungsfreistellungsantrag/Bauantrag des 1. Gebäudes nachzuweisen. Die Gemeinde wird die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken als befahrbaren Schotterweg auf eigene Kosten nach Umverlegung der Vorflutleitung in die zukünftige Wegetrasse herstellen.

Im nördlichen und westlichen Randbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung dort bereits vorhandener Gebäude. Die für die Maßnahme B-Plan Nr. 20 „Alt Glowe“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich. Hierzu sind verschiedene Angaben erforderlich:

## **2.4) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Als Art der baulichen Nutzung werden Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6, 9) BauNVO wird die Zulässigkeit der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter differenziert und eingeschränkt.

Entsprechend der derzeitigen Praxis des Bauordnungsamts des Landkreises Rügen geht die Gemeinde davon aus, dass (einzelne) Ferienwohnungen eine Teilmenge der in § 3 BauNVO genannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes darstellen [vgl. auch Fickert/Fieseler zu § 3, Rnr. 19: „Unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs nach § 3 Abs. 3 fällt beispielsweise auch das Vermieten von Ferienappartements für Feriengäste (OVG Lüneburg, U.v. 20.05.1987 ...)“] Um trotz des hohen touristischen Nutzungsdrucks auch flurstücksbezogen das Überwiegen der Wohnnutzung sicherzustellen, werden nur einzelne Ferienwohnungen / -zimmer (als Teilmenge der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zugelassen und die Erteilung der Ausnahme nach § 31 BauGB an das Vorherrschen der Wohnnutzung gebunden (d.h. untergeordnete Nebennutzung von Wohngebäuden).

Aufgrund der großen Grundstücke sowie geschuldet der Lage am Rand des Siedlungsbereichs wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung vorgesehen (im nördlichen Bereich GRZ von 0,25 und im südlichen Bereich mit größeren Grundstücksbreiten GRZ von 0,2).

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung werden die First- und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt, wobei als Ausgangspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe) das Bemessungshochwasser zu berücksichtigen ist.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend der kleinteiligen Bebauungsstruktur im alten Ort auf maximal 2 Wohnungen je Grundstück begrenzt.

## **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

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

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Übergang zur offenen Landschaft ist der Gestaltung der weithin sichtbaren Gebäude großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung (Höhenlage) *sichere Wohnverhältnisse* herzustellen.

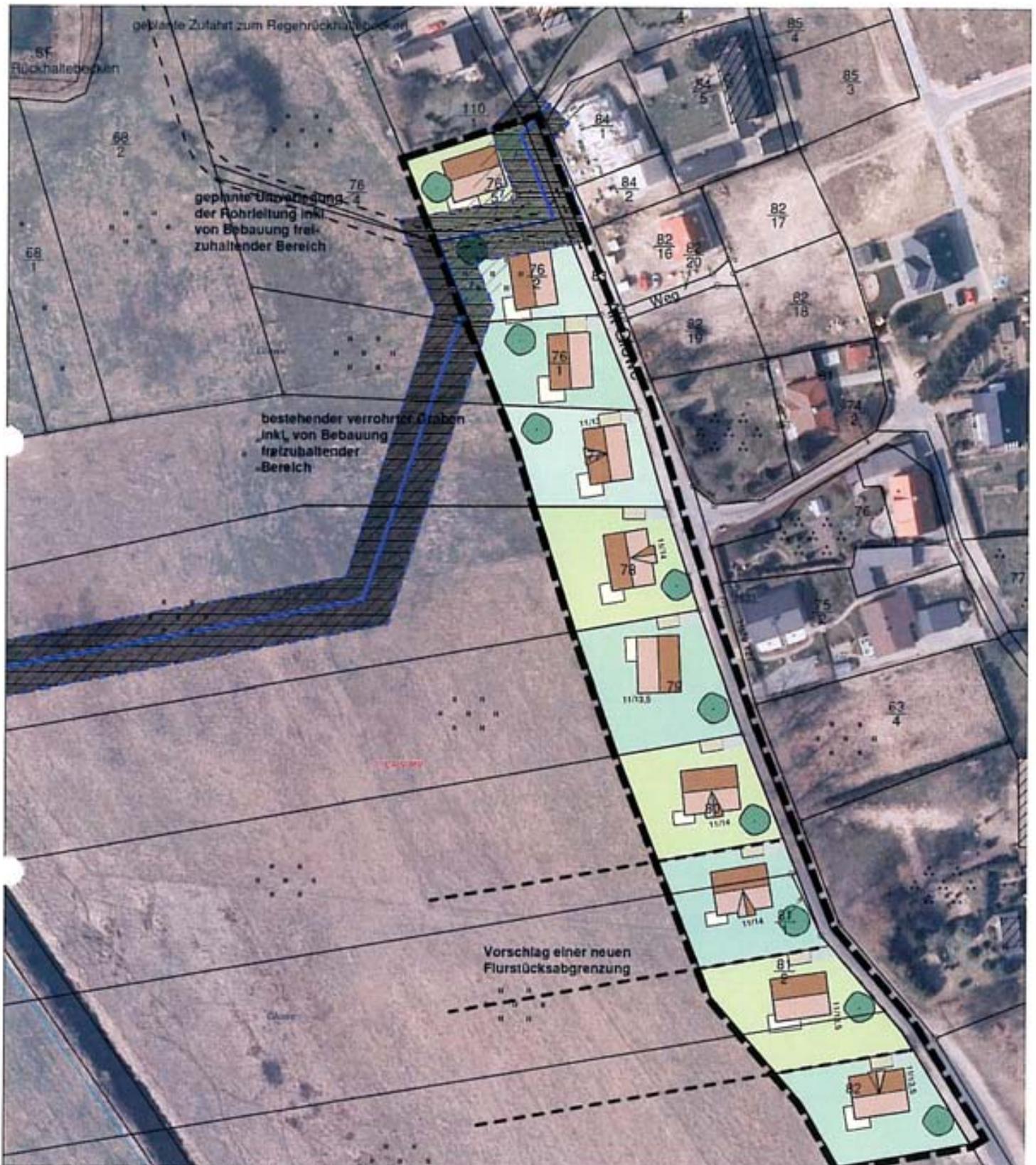


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf, 05/2009  
 uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

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

### **3.2) Umweltbericht**

#### **3.2.1) Allgemeines**

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

##### Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde aktuell eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

##### Alternativen:

Die Prüfung von Planungsalternativen fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt. Unter Berücksichtigung des Plangebiets waren als Alternative nur eine stärkere Verdichtung der Bebauung (evtl. mit einer zweireihigen Bebauung) zu berücksichtigen. Dies wurde angesichts der Lage im Übergang zur offenen Landschaft verworfen.

#### **3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

##### 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 Jahreschwankung 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).

In seiner Ausprägung als Grünland ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die Landesstraße liegt in einer Entfernung von mindestens 200m nördlich des Plangebietes. Das Klima des Plangebietes kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

**Minimierung und Vermeidung:** Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Umbau und Nutzung der brach liegenden Hofstruktur minimiert.

**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 hervorragenden klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

#### Wasser

**Bestand / Bewertung:** Das Plangebiet wird von einem verrohrten Abschnitt des klassifizierten Grabens 15/34 gequert. Dieser mündet in den westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben 15/08, welcher in Richtung Großer Jasmunder Bodden entwässert.

Der nordwestlich des Plangebietes vorhandene Feuerlöschteich vorhanden wird als technische Anlage betrachtet.

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

Der Grundwasserneubildung wird mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung [Durchschnitt: 10 - 15 %] beigemessen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000m<sup>3</sup>/d). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

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

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

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante teilweise Versickerung bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in den anliegenden naturnahen Graben minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Durch Überleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage Glowe werden Stoffeinträge in den anliegenden Graben (und damit in das angesichts geringen Wasseraustauschs sensible Ökosystem des Großen Jasmunder Boddens) vermieden.

**Zustand nach Durchführung:** Die ergänzende Voll- bzw. Teilversiegelung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Es ist vorgesehen, die Verrohrung des Grabens zu verlegen.

Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

#### Boden / Geologie:

**Bestand / Bewertung:** Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrscht in der Niederung flächendeckend Flachmoortorf auf Seesand bzw. Strandwalleand als alluviale sandige bzw. kiesige Bildung vor. Nahe der Erschließungsstraße (Plangebiet) liegt der Übergang zu den östlich angrenzenden Sanden auf Geschiebelehm als eiszeitliche Bildungen der

Hochflächen. Dem entsprechend wird der Bodenfunktionsbereich im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern mit Niedermoor, sandunterlagert bezeichnet. Die sandunterlagerten Niedermoorböden sind flächendeckend auch nördlich (im Bereich bestehender Bebauung) und westlich ausgewiesen.

Durch Mitarbeiter des ZWAR, welcher Anlagen im Umfeld bewirtschaftet, wurde mündlich die Ausprägung eines überwiegend sandigen Standortes im Plangebiet bestätigt.

Geotope gem. § 20 LNatG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,2 regelt die relativ geringe Überbauung pro Grundstück als Minimierungsmaßnahme. Die Ansiedlung von neuen Wohngebäuden entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht durch das Anfüllen der Geländehöhe zum Schutz vor Hochwasser sowie Versiegelung durch Überbauung und Anlage von Funktionsflächen lokal unvermeidbare Eingriffe in bisher weitgehend ungestörte 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 Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten, mineralischen Standorten aus. Ein derartiger Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. In diesem Waldtyp herrschen die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) gemeinsam mit der Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vor. Als Begleitbaumarten findet man vereinzelt Gewöhnliche Erle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*) sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Bestand. Der Charakter des Plangebietes weicht nutzungsbedingt erheblich von der Heutigen Potenziell Natürlichen Vegetation ab. Gemäß Kartieranleitung des Landes wird das Gebiet als Intensivgrünland auf Mineralischen Standorten (GIM) erfasst, wobei dieses in Richtung Westen in einen Moorstandort übergeht. Der Übergang ist fließend und aufgrund der Großmaßstäbigkeit der Bodenkarte nicht genügend präzise auf das Plangebiet übertragbar. Auf eine Differenzierung wurde in der Kartierung folglich verzichtet.

Die Flächen sind drainiert, weisen also einen vom natürlichen Wasserregime abweichenden Grundwasserstand auf. Das Plangebiet wird im Norden von einem verrohrten Graben (FGR) gequert.

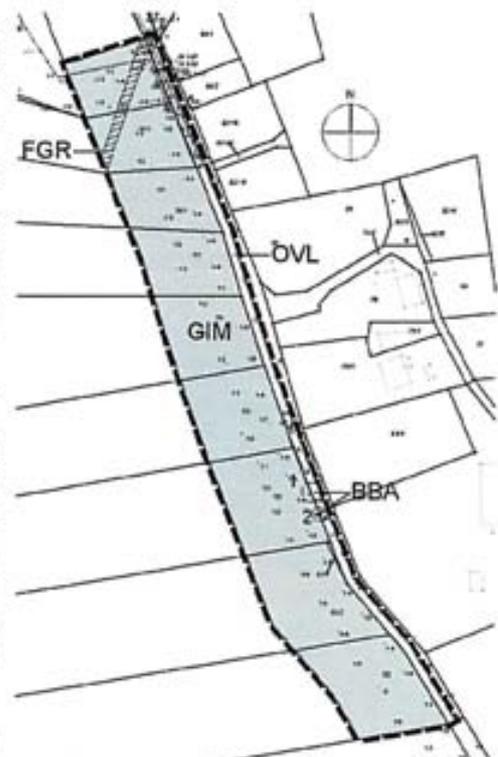


Abbildung 3: Biotoptypen (Kartierung November 2009)

Folgende Einzelbäume, welche unter den Schutz des §26a LNatG M-V fallen, wurden erfasst:

Nr. 1 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stammumfang 160cm, Kronendurchmesser ca. 7m, Krone einseitig zum Grünland ausgebildet, Kronendruck der gegenüberliegenden Bäume

Nr. 2 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stammumfang 153+69cm, Kronendurchmesser ca. 5m Baum stark einseitig, stark reduzierte Krone (kein Leittrieb).

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Biotope gemäß §20LNatG vorhanden.

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer weiten Grünlandfläche in Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur geplant, so dass kein völlig unberührter Naturraum beansprucht wird. Der vorhandene Baum wird zum Erhalt festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird in recht großzügige Grundstücke parzelliert, auf denen Wohngebäude errichtet und Gartenflächen angelegt werden.

Die ausgewiesenen Baufenster zur Errichtung der Wohngebäude stellen Eingriffe in allgemeine Funktionen des Naturhaushalts dar (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Der Einzelbaumbestand ist zu ergänzen und allgemein zu erhalten.

#### Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Die einzelnen vorhandenen Bäume bieten keine herausragenden Lebensraumeigenschaften, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insb. Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Auch sind für das beanspruchte Wirtschaftsgrünland keine besonders geschützten Arten bekannt (Artenabfrage unter [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

#### Landschaftsbild

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

Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind die Lage im Übergang zur offenen Landschaft, die weite Sicht in Richtung Großer Jasmunder Bodden sowie die benachbarte Bebauung von Alt Glowe.

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 (Landschafts-

bildraum *Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees*) der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird sich keine Veränderung der Situation ergeben.

Minimierung und Vermeidung: Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbilds als Minimierungsmaßnahme.

Zustand nach Durchführung: Die geplante Bebauung ist aus der Ortslage Alt Glowe heraus erlebbar und durchaus als landschaftsbildwirksam einzustufen. Im Zuge der Bebauungsplanung werden die vorhandenen Einzelbäume zum Erhalt sowie ein Baum je Grundstück zur Anpflanzung festgesetzt.

Landschaftliche Freiräume höherer Wertigkeit werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben umfasst die Anlage von Grundstücksflächen mit einer Wohnbebauung im Bereich derzeitigen Grünlands. Mit der Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,2 wird eine geringe Überbauung der Grundstücksflächen zugelassen, wodurch der Eingriff mit Totalverlust minimiert wird. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert auch weiterhin ökologische Funktionen des Gebietes.

Die vorhandenen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Vegetation im Bereich der Grundstücksflächen.

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

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

##### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Das Kompensationserfordernis für das Grünland wird im unteren Bereich angeordnet, da durch den bewirtschaftenden Landwirt kürzlich (Frühjahr 2009) ein Umbruch und Neueinsaat erfolgte.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIO)	09.03.01	2.621,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	2.948,63
<b>Gesamt:</b>					<b>2.948,63</b>

#### Biotoptypbeseitigung mit Funktionsverlust

Für die Umwandlung von Grünland in Gartenflächen wird kein Funktionsverlust angerechnet. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Ziergehölzfächchen wird in der neu entstehenden Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet.

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Besonders wertvolle Biotope sind weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarem Umfeld vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen sind in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Gesamteingriffs:	2.948,63	Kompensationsflächenpunkte
Biotoptypbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00	Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,00</u>	<u>Kompensationsflächenpunkte</u>
<b>Gesamteingriff</b>	<b>2.948,63</b>	<b>Kompensationsflächenpunkte</b>

#### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen der Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet. Es werden neben heimischen Gehölzarten auch fremdländische Gehölzarten zugelassen, die das angestrebte Erscheinungsbild sowie gewisse Lebensraumfunktionen übernehmen werden. Der Leistungsfaktor wird aufgrund der zulässigen Verwendung fremdländischer Gehölze gemindert.

#### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen 9 x 25	225,00	2,00	2,50	0,5 <sup>1</sup>	281,25
<b>Gesamtumfang der Kompensation intern (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>281,25</b>

<sup>1</sup> gemindert, da neben heimischen Baumarten auch fremdländische Arten zugelassen werden.

Die Gegenüberstellung des Eingriffs im Umfang von 2.948,63 Kompensationsflächenpunkten und der internen Kompensationsmaßnahme im Umfang von 281,50 Kompensationsflächenpunkten ergibt ein Defizit von 2.667,38 Kompensationsflächenpunkten (gerundet 2.668,00), welches über eine externe Maßnahme zu erbringen ist.

#### Externe Kompensationsmaßnahme E 1

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Finanzielle Beteiligung an der Sammel-

kompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* in Höhe von 12.006,- EUR.

Die Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* wird wie folgt beschrieben:

*Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.700qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 60.320,40 Kompensationsflächenpunkten (=Flächenäquivalente).*

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Naturnahe Parkanlage	37.700,00	2	2	0,8	60.320,40

*Auf 4.760 m<sup>2</sup> sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.*

*Weiterhin sind im Bereich der Parkanlage 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.*

*Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Die Anlage eines Teiches mit naturnaher Ufergestaltung zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.*

*Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine maximale Wegebreite von 2,50 m zulässig. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.*

Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. (270.000,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 60.320 Ökopunkte = 4,48 EUR / Ökopunkt = gerundet 4,50 EUR)

Daraus ergibt sich für die Planung eine finanzielle Beteiligung von:  
2.668,00 x 4,50 EUR = 12.006,- EUR

*Die finanzielle Beteiligung verteilt sich wie folgt (Verteilungsgrundlage zulässige Grundfläche)*

Flurstück Nr.	Teilfläche im B-Plangebiet	GRZ	Zulässige Grundfläche	Kostenanteil (zul. GR/1746,35*12006,- EUR)
76/5	686	0,25	171,5	1.179,05 €
76/2	689	0,25	172,25	1.184,20 €
76/1	690	0,25	172,5	1.185,92 €
77	748	0,25	187	1.285,61 €
78	867,5	0,2	173,5	1.192,80 €
79	935	0,2	187	1.285,61 €
80	1073	0,2	214,7	1.476,04 €
81/1 + 81/2	1173,5	0,2	234,7	1.613,54 €
82	1166	0,2	233,2	1.603,23 €
gesamt	8028		1746,35	12.006,00 €

*Bilanzierung:*

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **2.948,63** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **281,25** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im Wert von gerundet **2.668,00** Kompensationsflächenpunkten wird über eine finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* als externe Kompensationsmaßnahme erbracht.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

#### **3.2.4) Mensch und seine Gesundheit**

Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren.

#### **3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Planbereich sowie im erweiterten Wirkungsbereich nicht vorhanden.

Randlich (im Norden) befindet sich ein Bodendenkmal. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

#### **3.2.6) Wechselwirkungen / Monitoring**

##### Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

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

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen wird ein Mindestmaß an Großgrünstruktur für das Gebiet gesichert.

##### Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Innerhalb der Ortslage Glowe wird ein ergänzendes Angebot an reinen Wohnbauflächen geschaffen, welches auf die Stabilisierung der Einwohnerzahl des Ortes orientiert.

##### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

#### **3.2.7) Zusammenfassung**

Planungsinhalt ist die Ergänzung der Bebauung der Ortslage Alt Glowe entlang der vorhandenen Erschließungsstraße.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht. Durch Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist die eventuelle Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter kompensierbar.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	eventuelle Beeinträchtigung kompensierbar

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Glowe, Juni 2009



*Th. Hielke*  
 Th. Hielke  
 Bürgermeister