

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
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“ Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	6
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1) Ursprüngliche 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
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	7
2) Städtebauliche Planung.....	7
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.1.1) Nutzungskonzept.....	7
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	7
2.2) Flächenbilanz.....	8
2.3) Erschließung.....	8
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	9
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	9
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Umweltbericht.....	10

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/222 A bis 1/222 H (früher Flst. 1/222) und die Flurstücke 1/323 A bis 1/323C sowie anteilig das Straßenflurstück 1/325 (alle Flur 11, Gemarkung Wittower Heide, Gemeinde Glowe) mit einer Fläche von insgesamt rd. 1,33 ha. Das Plangebiet ist heute angesichts einer in den letzten Jahren fortgeschrittenen Sukzession Vorwald, der an einigen Stellen mit einzelnen größeren Bäumen sowie Baumgruppen strukturiert ist.

Nördlich grenzt die Straße „Bungalowsiedlung“ an das Plangebiet, südlich schließt Wald an, so dass innerhalb des Geltungsbereichs der Waldabstand von 30 m berücksichtigt wird. In westlicher Nachbarschaft gibt es einige Wochenendhäuser (Bungalows). Östlich schließt ein Wohngebiet an.

Das Plangebiet ist 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 Sondergebiet 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) Ursprüngliche Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich derzeit als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO „Wochenendhausgebiet“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung des FNP).

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

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

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

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet weist einen älteren Baumbestand aus einer früheren Anlage auf. Auf Teilen der Fläche hat sich sukzessiv ein Kiefernbewuchs eingestellt, der heute durch die Forstbehörde als Vorwald angesprochen wird. Der Baumbestand umfasst überwiegend Birken, Eichen, Kiefern und vereinzelt Fichten und Pappeln. Deren Stammdurchmesser liegt bei höchstens 0,5 m, bei dem Großteil der größeren Bäume bei 0,2 m bis 0,3 m.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 500 m zum Plangebiet. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das LSG „Ost-Rügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966). Ebenfalls südlich liegt in einer Entfernung von ca. 100 m das NSG „Roter See bei Glowe“ [Verordnung vom 10.10.1994, GVOBl. M-V 1994, S. 1007, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 158), in Kraft am 28. Februar 1998].

1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,4 bis 2,0 m HN nicht überflutungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die Bebauung ist durch Objektschutz zu sichern (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden).

Zur Sicherung der Ortslage Glowe ist ein Deichneubau geplant, der südlich des Plangebiets verlaufen und dieses zukünftig mit einschließen wird. Angesichts ungewisser Realisierungszeiten ist bei Wohngebäuden Objektschutz zu gewährleisten (d.h. überflutungssichere Höhenlage Erdgeschossfußboden, keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss).

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

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

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 Dauerwohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. als touristisch vermietete Einliegerwohnung).

2.1.2) Bebauungsentwurf

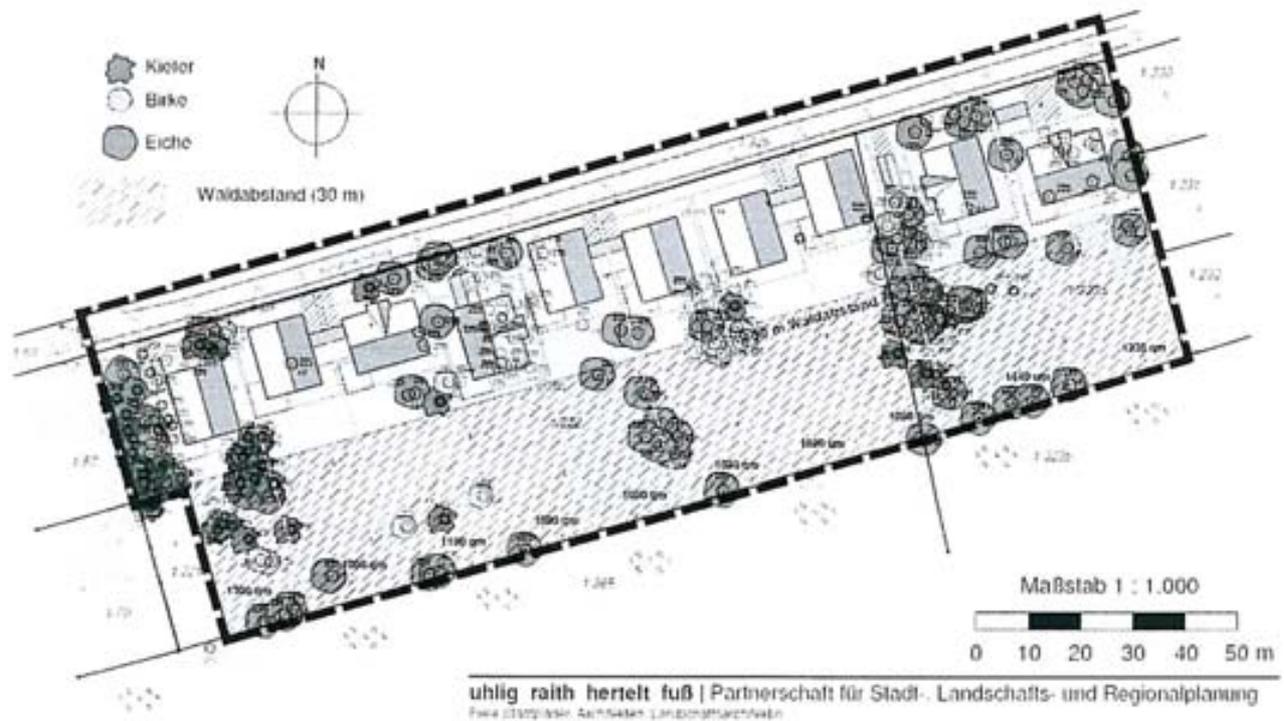
Die Grundstückstiefe liegt bei etwa 60 m, von der jedoch aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands mit 30 m nur die Hälfte baulich nutzbar ist. Die verbleibende bebaubare Grundstücksfläche muss deshalb möglichst effizient genutzt werden.

Gleichzeitig soll jedoch der vorhandene Baumbestand soweit möglich und sinnvoll erhalten bleiben. Die Integration der vorhandenen Bäume ergibt in Teilen des Plangebiets klare Vorgaben für die

Stellung und Ausrichtung der Gebäude. Dabei wird Wert gelegt auf eine rhythmisch gegliederte Anordnung mit einem Wechsel aus (vorwiegend) giebel- und einzelnen traufständigen Gebäuden bei versetzter Bauflucht. Die Gebäudeabmessungen liegen mit etwa 11x13 m im ortsüblichen Rahmen. Garagen und überdachte Stellplätze werden in der Regel gebündelt zwischen den Gebäuden vorgesehen, bei besonders tiefen Vorgärten müssen Sie vor dem Hauptgebäude angeordnet werden, wobei ein Abstand von mindestens 3 m zur Straße einzuhalten ist.

Für die Umsetzung ist eine neue Flurstückseinteilung vorzusehen. Die zukünftigen Grundstücksgrenzen orientieren sich am Gehölzbestand, so dass die Bäume möglichst im Bereich der neuen Grundstücksgrenzen liegen. Damit ergeben sich für die Gärten einerseits attraktive Rahmungen (mit Abgrenzung zu den jeweiligen Nachbargrundstücken), andererseits werden Eingriffe zur Schaffung der notwendigen gebäudenahen Freibereiche vermieden.

Dennoch sind gewisse Baumfällungen jedoch unvermeidbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich nur vergleichsweise wenige der im Bestand gewachsenen Gehölze für eine Freistellung als Einzelbäume eignen.



Fassung vom: 29.06.09

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Bestand	Veränderung
Reine Wohngebiete	11.777 qm	— qm	+11.777 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.513 qm	1.513 qm	0 qm
Gesamtgebiet	13.290 qm		

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

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

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

2.3.2) Ver- und Entsorgung

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

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

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung DN 80 PE in der nördlich angrenzenden Straße „Bungalowsiedlung“ gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten Höhe „Dünenresidenz“ an der Ferienherberge zur Verfügung. Die Fortführung ist für die Erschließung des Plangebietes notwendig. Die öffentliche Kläranlage Glowe ist allerdings dringend sanierungs- und erweiterungsbedürftig. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen (zweite Ausbaustufe des biologischen Teils der Kläranlage Glowe, Zwischenspeicherung von Abwasser bei Starkregenereignissen u.a.) sind seitens des ZWAR bereits seit 2008 geplant. Die Erweiterung der Kläranlage (2. Ausbaustufe) in Glowe wird durch den ZWAR im Jahr 2010 begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen im Jahr 2011 abgeschlossen wird. Die schmutzwassermäßige Erschließung des Geltungsbereiches des B-Planes kann nur nach der Realisierung bzw. Fertigstellung der Kläranlagenerweiterung erfolgen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Aufgrund günstiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet möglich.

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

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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 wei-

ter 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).

Die gemäß TF I.1.1 ausnahmsweise Zulässigkeit von einer weiteren Ferienwohnung oder zwei Ferienzimmern in Gebäuden mit einer Wohnung muss entsprechend § 67(2) LBauO M-V i.V.m. § 31(1) BauGB schriftlich beim Bauordnungsamt gesondert beantragt werden. Damit entfällt auch die Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V.

Aufgrund der großen Grundstücke sowie geschuldet der Lage am Rand des Siedlungsbereichs wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die Nutzung als (reines) Wohngebiet wird durch die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke abgesichert (Mindestgrundstücksgröße 1.000 qm), da die Wirtschaftlichkeit einer Ferienvermietung insbesondere bei kleinen Grundstücken in zentralen Lagen gegeben ist. Dies zeigt nicht zuletzt die verfehlte Umsetzung des Wohngebiets „In den Boddengewässern“, in dem die Wohngebäude nur zu rund ¼ zu Wohnen genutzt werden.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Angesichts der versteckten Lage (keine Fernwirkung wg. angrenzender Waldkulisse) können jedoch ausnahmsweise auch zweigeschossige Würfelhäuser zugelassen werden, die nicht zuletzt hinsichtlich Energieverbrauch (bezogen auf die Nutzfläche) vorteilhaft sind.

Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung wird die Firsthöhe der Gebäude festgesetzt, wobei als Ausgangspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe) das Bemessungshochwasser zu berücksichtigen ist.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Grundstück begrenzt, um den Charakter des Einfamilienhausgebiets Waldstraße aufzunehmen.

Zur Sicherung des Straßenbilds werden für Grundstücke ohne erhaltenswerte Bäume im Vorgartenbereich straßenbegleitende Neupflanzungen vorgesehen.

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 von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Bei Errichtung des geplanten Boddendeichs wird das Plangebiet eindeutig von der offenen Landschaft abgetrennt werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung des Gebäudes im

Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) *sichere Wohnverhältnisse* herzustellen. Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Boddendeichs geplant (best. Vorplanung), wodurch ein Hochwasserschutz für den gesamten Bereich erreicht werden wird.

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

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

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

Methoden:

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

Im Rahmen der 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 gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

Alternativen:

Die Alternativenprüfung 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 am Waldrand verworfen.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Nationale Schutzgebiete

Bestand: Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das LSG *Ostrügen*. In einer Entfernung von mindestens 100m zur südlichen Plangebietsgrenze liegt das NSG *Roter See bei Glowe*.

Auswirkungen: Die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Ostrügen lässt mögliche Beeinträchtigungen vermuten. Die Grenzen von Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet sind im relevanten Abschnitt identisch mit der Grenze des benachbarten Waldes. Wegebeziehungen aus dem Plangebiet heraus in den Wald existieren nicht. Auch wird der angrenzende Wald vorhabenbedingt nicht verändert.

Das Plangebiet schließt eine Lücke im Band aus ähnlichen Nutzungen entlang der LSG-Grenze, so dass von einer gewissen Vor-Beeinträchtigung ausgegangen werden muss. Die Erweiterung der Wohnnutzung, verbunden mit Lärm, Licht und Bewegung im Gelände wird vermutlich keine erhebliche Beeinträchtigung des LSG hervorrufen, so dass davon ausgegangen wird, dass weder der Wald noch die jenseits des Waldes gelegene Landschaft unmittelbar aus dem Plangebiet heraus beeinträchtigt werden kann.

Das NSG Roter See bei Glowe, welches innerhalb des LSG Ostrügen liegt, wird aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet sowie dem vorhandenen Schutz durch den angrenzenden Wald nicht vom Vorhaben beeinträchtigt werden. Der Wald schirmt das eigentliche Schutzobjekt, den Roten See mit seiner Umgebung vor möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und Bewegung im Gelände ab. Wegebeziehungen aus dem Plangebiet heraus existieren nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nicht geeignet ist, das NSG Roter See bei Glowe erheblich zu beeinträchtigen.

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).

Nach Abbruch der ehemaligen Bebauung sind nur noch zwei Nebengebäude im östlichen Plangebiet vorhanden. Klimatische Belastungen gehen von diesen nicht aus. Im bzw. angrenzend an das Plangebiet sind Waldstrukturen im Übergang 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.

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: Die Beschränkung der GRZ auf 0,2 minimiert den Eingriff in das Schutzgut Klima, indem nur relativ geringe Flächenanteile des Grundstücke überbaut werden dürfen.

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: Im Plangebiet sind keine natürliche Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand wird in den 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 keine Bedeutung (<500m³/d). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum 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 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 vermieden.

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 favorisierte 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 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. Strandwalleand der älteren Phase ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan benennt als Substrattyp des Gebietes grundwasserbestimmte Sande.

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

Das Plangebiet ist ehemals zumindest in Teilen bebaut gewesen. Zwei alte Nebengebäude sowie Fundamentreste zeugen noch heute davon. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort.

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 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 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 Wohngebäuden entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

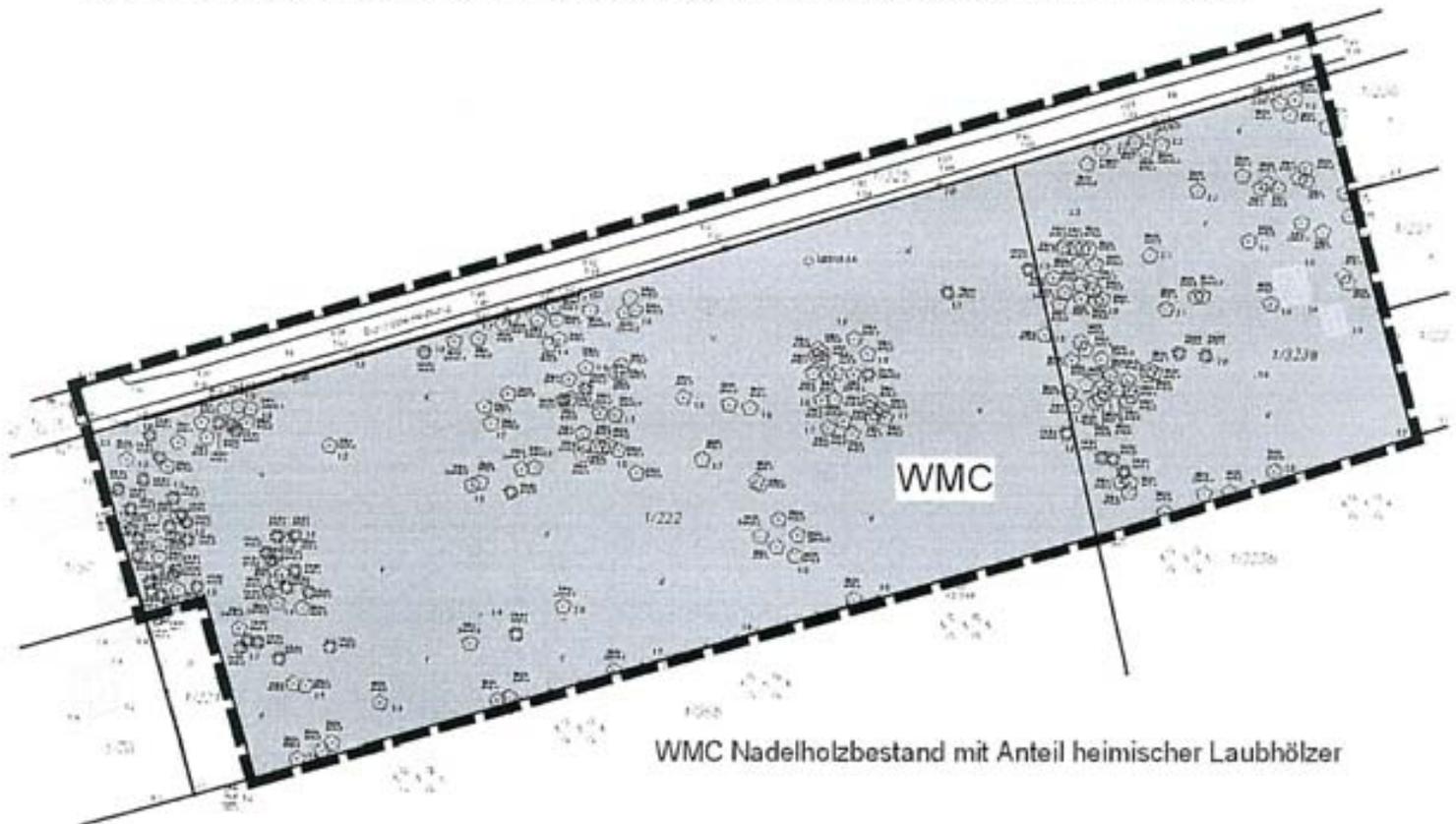
Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Die durch Abbruch der ehemaligen Bebauung entstandenen (geringfügigen) Geländeunterschiede werden mit der Anlage der neuen Bebauung ausgeglichen. Anlage- und betriebsbedingte 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 Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*) begleitet von einzelnen Stämmen Rot-Buche (*Fagus sylvati-*

ca) bzw. Trauben-Eiche (*Quercus pubescens*) als typische Arten des Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwaldes.

Bestand. Nach fast komplettem Rückbau ehemaligen Bebauung lag die Fläche jahrelang brach. Das heutige Sukzessionsstadium nähert sich in seiner Artenzusammensetzung den potenziell natürlichen Vegetationsmosaikgruppen an. Gemäß Kartieranleitung des Landes wird das Gebiet als Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC) erfasst. Einzelne als Ziergehölze gepflanzte Großbäume aus Zeiten der vorausgegangenen Nutzung weichen von der HPNV ab.



Der Bestand gilt ganzflächig als Wald gemäß Landeswaldgesetz M-V. Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Biotope gemäß §20LNatG vorhanden.

Der Baumbestand konzentriert sich straßennah. Hier ist auch die Sukzession am weitesten fortgeschritten. Im rückwärtigen Bereich kommen hingegen auch großflächig baumfreie Flächen vor.

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 (Wald) beibehalten. Auf den derzeit noch offenen Bereichen werden sich sukzessiv Bäume ansiedeln. Die vorhandenen Gebäude werden verfallen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer derzeit waldartig bestandenen Fläche geplant, die vor Jahren bereits baulich genutzt wurde. Das Vorhaben beansprucht somit keinen völlig unberührten Naturraum. Wohngebäude werden nur straßennah zugelassen. Der rückwärtige Planbereich im Übergang zum Wald gilt als Waldab-

stand und ist als Gartenfläche anzulegen. Teile des Baumbestands werden zum Erhalt festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird in recht großzügige Grundstücke parzelliert, auf denen straßennah Wohngebäude errichtet und rückwärtig Gartenflächen angelegt werden. Der Waldabstand von 30m wird innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Die Errichtung der Wohngebäude sowie der erforderlichen Nebenflächen stellen Eingriffe in allgemeine Funktionen des Naturhaushaltes dar (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu sichern.

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.

Der Altbaumbestand wurde auf vorhandene Nester und Höhlen hin untersucht. Es wurden keine herausragenden Lebensraumeigenschaften festgestellt, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Auch sind für den beanspruchten Wald keine besonders geschützten Arten bekannt (Artenabfrage unter 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 Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet wird südlich von Wald begrenzt. Entlang der Waldgrenze verläuft auch die Grenze zum LSG Ostrügen (s. Kap. Nationale Schutzgebiete). In den anderen Himmelsrichtungen schließt Siedlungsraum an. Es ist aus der freien Landschaft heraus nicht einsehbar. Das Plangebiet selbst wird aufgrund seines teilweise fortgeschrittenen Sukzessionsstadiums mit teils altem Baumbestand als Wald gem. Landesforstgesetz M-V betrachtet.

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 wesentliche Veränderung der Situation ergeben. Die Waldsukzession wird voraussichtlich voranschreiten.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbilds als Minimierungsmaßnahme.

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) 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 Vorwalds. Auf den großzügigen Grundstücksflächen ist der Waldabstand zu gewährleisten, wodurch insgesamt nur eine anteilige Fläche für Bauungen zur Verfügung steht. Mit der Grundflächenzahl von 0,2 wird eine geringe Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wodurch der Eingriff mit Totalverlust minimiert wird. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert auch weiterhin ökologische Funktionen des Gebietes.

Einzelne Bäume 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

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC)	01.13.02	3.533,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	5.299,50
Gesamt:					5.299,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für die Umwandlung von Wald in Gartenflächen wird für den Bereich außerhalb des Waldabstandes ein Funktionsverlust angerechnet. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Ziergehölzfälchen wird in der neu entstehenden Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC)	01.13.02	8.244,00	1	$1,5 \times 0,75$	9.274,50
Gesamt:					9.274,50

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land

Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

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

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	5.299,50 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	9.274,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	14.574,50 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Der rechnerische ermittelte Eingriff im Umfang von 14.574,50 Kompensationsflächenpunkten wird durch den zu erbringenden forstlichen Ausgleich Erstaufforstung auf gemeindeeigenem Grundstück) abgegolten.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Naturnaher Buchenwald mesophiler Standorte	17.800,00	2	2,50	0,8	35.600,00
Gesamtumfang der Kompensation intern (Flächenäquivalent für Kompensation):					35.600,00

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der Verlust von 0,6 ha Waldfläche (gem. aktueller Kartierung) zur Ausweisung von Bauflächen ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30 m ist bei der Ausweisung neuer Bauflächen berücksichtigt worden. Der Waldabstandsbereich (0,58 ha) ist ebenfalls umzuwandeln. Die Umwandlung erfolgt im Verhältnis 1:1.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald Herstellung Waldabstand	1:1	0,58 ha	0,58ha
Allgemeiner Wald	1:2	0,6 ha	1,20 ha
gesamt			1,78 ha

Für die Baumaßnahme ist ein Ausgleich in der Höhe von 1,78ha als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Der Waldausgleich von 1,78 ha ist in Abstimmung mit der Gemeinde Glowe auf dem Flurstück 22/15 bzw. 23/4 der Gemarkung Glowe, Flur 3 zu erbringen. Diese Flächen stehen noch im Eigentum der BVVG. Erst wenn die Flächen durch die Gemeinde erworben wurden, kann die Ersatzaufforstung von 1,78 ha erfolgen. Ist das bis zum 31.12.2015 nicht möglich, ist die bei der Gemeinde Glowe für diesen Zweck zu hinterlegende Summe von 48.060 € auf Verlangen des Forstamtes herauszugeben, um an anderer Stelle den Ausgleich zu schaffen. Unter vorgenannten Bedingungen wird die forstbehördliche Zustimmung zum B-Plan Nr. 21 erteilt.

Bilanzierung:

Die Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von **14.574,50** Kompensationsflächenpunkten und der externen Kompensationsmaßnahme im Umfang von **35.600,00** Kompensationsflächenpunkten ergibt einen Überschuss von 21.025,50

Kompensationsflächenpunkten, welcher im Rahmen eines gemeindlichen Flächenpools anderen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden kann.

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 bzw. Bodendenkmale sind im Planbereich sowie im erweiterten Wirkungsbereich nicht vorhanden. 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 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 Reduzierung von Waldfläche und die Versiegelung von Grundstücksflächen durch Überbauung bzw. Befestigung von Flächen.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt 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 geringfügige Anteile einer Waldfläche verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

3.2.7) Zusammenfassung

Planungsinhalt ist die Ergänzung der Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße der Waldsiedlung. Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht. Die angrenzenden nationalen Schutzgebiete (LSG Ostrügen, NSG Roter See bei Glowe) werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

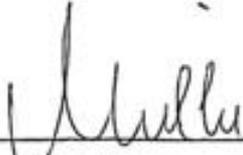
Erheblichkeit

Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Glowe, November 2009 / Juni 2010





Th. Hielke
Bürgermeister