



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 5688881  
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**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

### **Nr. 22**

### **„Wochenendplatz Weddeort“**

### **Gemeinde Glowe / Rügen**

### **Satzungsexemplar**

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	2
1.1) Allgemeines.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Planzeichnung.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	3
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	5
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	6
2) Städtebauliche Planung.....	7
2.1) Nutzungskonzept.....	7
2.1.1) Wochenendplatz.....	7
2.1.2) Allgemeine Wohngebiete.....	7
2.2) Flächenbilanz.....	8
2.3) Immissionsbelastung.....	8
2.4) Erschließung.....	9
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	9
3) Auswirkungen.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	15
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	15
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	16
3.2.6) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	16
3.2.7) Zusammenfassung.....	19

## 1) Grundsätze

### 1.1) Allgemeines

#### 1.1.1) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich der bestehenden Wochenendsiedlung (ehem. Kleingartenanlage) „Weddeort“ südlich der Landesstraße L 30. Die für die Erschließung einzelner Gärten notwendigen Waldwege im Südwesten der Anlage werden ebenso wie der ungeordnete, derzeit brach gefallene Bereich im Umfeld des nordwestlichen Eingangs (Rügen Radio Nr. 22-24) in die Planung einbezogen. Das rund 7,9 ha große Plangebiet besteht aus den Flurstücken 58/2 (teilw.), 57 (teilw.), 48/2, 48/3, 46, 47, 49, 50, 45/2 (teilw.), 63/3 (teilw.), 56 (teilw.) sowie des Straßenflurstücks 25/7 (teilw.) sämtlich Flur 3, Gemarkung Glowe.

Angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des

Siedlungsbereichs von Glowe liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Planung liegt mit 6.933 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

### 1.1.2) Planzeichnung

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Geodesia, Bergen mit Stand vom Januar 2011.

### 1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine geordnete Entwicklung der bestehenden Wochenendsiedlung „Weddeort“ als Wochenendplatz im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V sichergestellt werden.

Im Nordwesten des Plangebiets im Bereich des Eingangs zur bestehenden Wochenendsiedlung sollen arrondierend auf Grundstücken der Gemeinde acht Bauplätze für Wohngebäude (WA) entstehen.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Bereich der früheren Kleingartenanlage als sonstiges Sondergebiet SO7 „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO dar.

Schon angesichts der eigentumsrechtlichen Situation (Pachtgärten) scheidet eine Umsetzung als Wochenendhausgebiet jedoch aus. In Weiterführung der bestehenden Nutzung wird deshalb eine Festsetzung der Anlage als Wochenendplatz gewählt. Im Nordwesten wird im Anschluss an das benachbarte Quartier ein kleines Wohngebiet entwickelt.

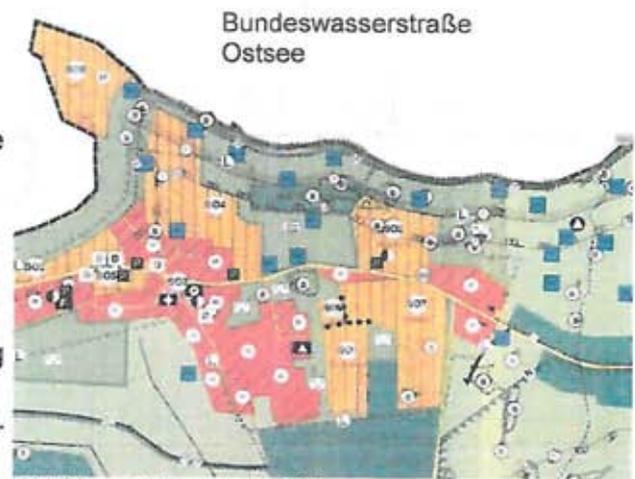


Abbildung 1: Ausschnitt FNP

Die Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die leicht geänderte Abgrenzung der Baugebiete wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

#### 1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Glowe ist als (touristischer) Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

In Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots im Vordergrund (3.1.3(4)). Diese Leitvorstellung deckt sich mit der Zielsetzung der Gemeinde Glowe, durch qualitative Aufwertung und Erweiterung des Angebots den Status eines Ostseebades zu erreichen. Hierzu hat die Gemeinde in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen und kann zahlreiche realisierte und geplante Projekte vorweisen (Kurpark, Dinerpark, Entwicklung Rügen Radio).

Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. 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 bauliche Entwicklung ehemals bebauter Flächen erreicht (Innenentwicklung). 1.4) Zustand des Plangebiets



Abbildung 2: Bestand

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

Im Plangebiet besteht die Wochenendsiedlung „Weddeort“ mit insgesamt 112 Pachtgärten, von denen 107 mit einem kleinen Gartenhaus bebaut sind. Der Grund und Boden gehört vollständig der Gemeinde; die Anlage ist an den eingetragenen Verein „Wochenendsiedlung Weddeort e.V.“ ver

pachtet. Angesichts der ausgeübten Nutzung (saisonaler Aufenthalt, kein Dauerwohnen) wurde nach der Wende der frühere Status als Kleingartenanlage aufgegeben. In den anschließenden Jahren konnten einige der Gebäude erneuert bzw. neu gebaut werden. Derzeit wird die Anlage durch das Bauordnungsamt des Landkreises als Außenbereich angesehen; Bauanträge zur Erneuerung oder Ergänzung der Bebauung werden regelmäßig abgelehnt.

Die innere Erschließung der Wochenendsiedlung wird weitgehend über ein unbefestigtes Wegenetz sichergestellt. Durch Teilung der ursprünglich tiefen Gärten sind jedoch einige Gärten von der inneren Erschließung abgeschnitten und nur noch von außen erreichbar (z.B. Gärten Nr. 4a, 9, 27, 27a, 41, 42).

Die Anlage wird nur saisonal genutzt. Im Winter ist die Versorgung eingestellt; auch die Trinkwasserversorgung wird zentral abgestellt. Die Grundstücke im Nordwesten (entlang Rügen Radio) verfügen über einen direkten Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Gärten Nr. 69, 71-72, 94-102). Auf zahlreichen Grundstücken wurden in den letzten Jahren neue, bauartzugelassene abflusslose Sammelgruben installiert, die durch den ZWAR geleert werden (Gärten Nr. 1-4, 9, 11, 22, 23a, 24-26, 25a, 26a, 28, 46, 61b, 67, 89, 70, 75, 77, 84, 88, 91, 93).

Im Anschluss an die Anlage im Südwesten, Süden und Osten besteht Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Zahlreiche Gebäude befinden sich nahezu ohne jeden Waldabstand unmittelbar am Waldrand.

Im Nordwesten greift das Plangebiet über den Bereich der Wochenendsiedlung hinaus und schließt ein derzeit nicht genutztes Gemeindegrundstück ein, das mit einem leerstehenden Flachbau bebaut ist (Rügen Radio Nr. 22, 23, 24).

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

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von rund 60m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenische Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 650 nordöstlich liegt zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Südosten ca. 510 m.

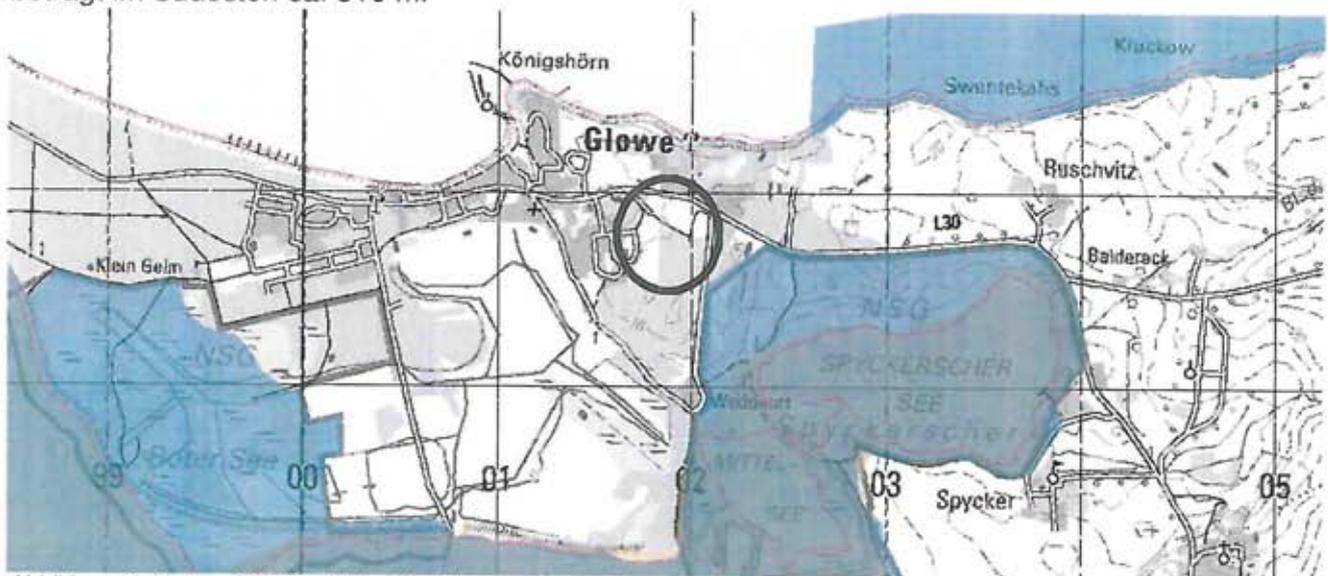


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

Entlang der Straße Rügen Radio besteht eine als Allee geschützte, abschnittsweise lückige Eschenreihe.

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

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Ein großer Teil der Gebäude befindet sich im 30 m Waldabstand, teilweise auch ohne jeglichen Abstand direkt an der Waldkante.

#### 1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der Höhenlage von gut 4 bis teilweise über 13 m HN überflutungssicher.

Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes Glowe (boddenseitig) bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

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.

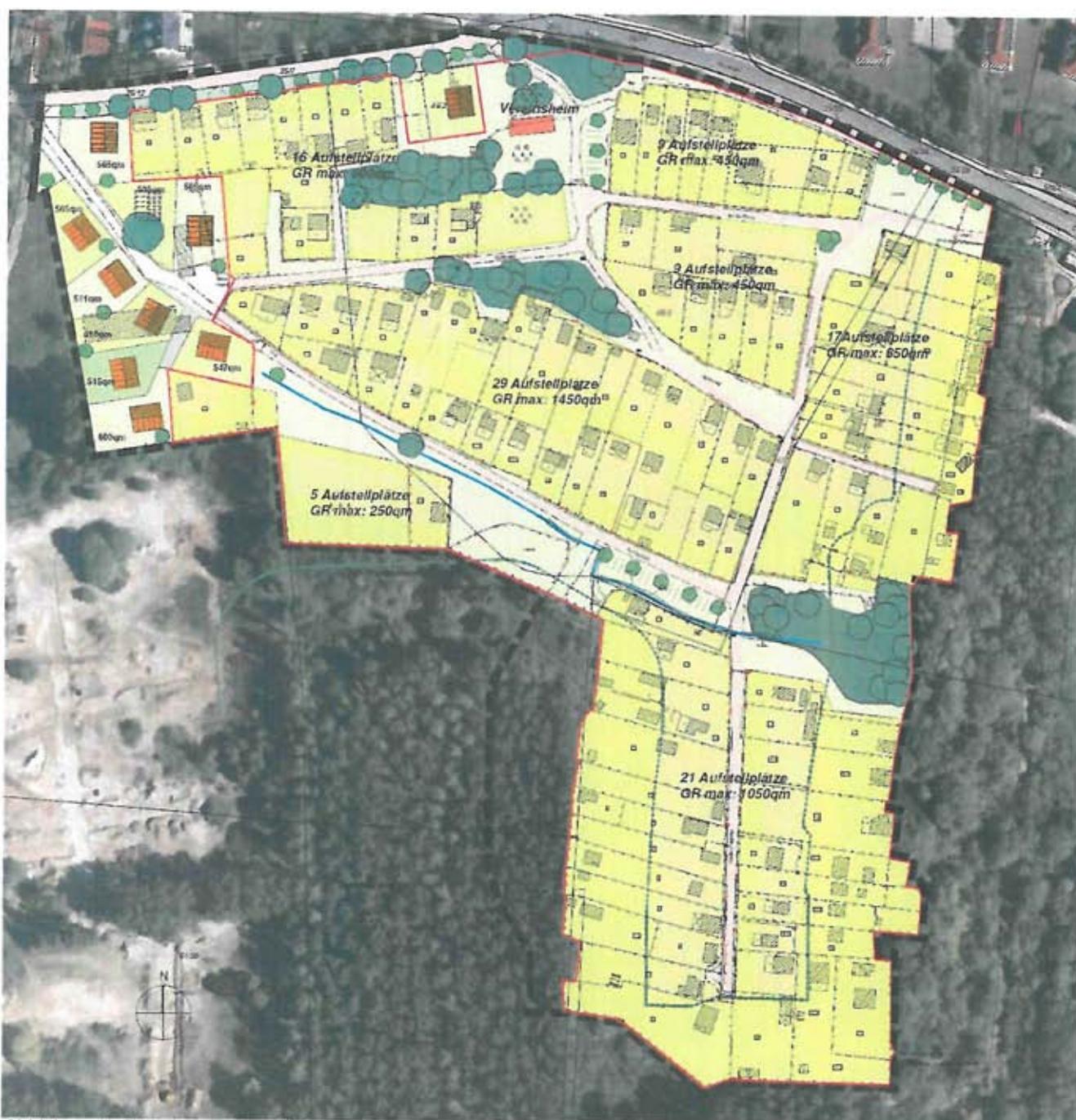


Abbildung 4: Bebauungsentwurf, Stand 01/2011

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Die bestehende Wochenendsiedlung soll entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Wochenendplatz im Sinne der Camping- und Wochenendplatz Verordnung (CWVO M-V) gesichert werden. Entlang der westlichen Zufahrt wird zur Ordnung ein kleines Wohngebiet (als WA) mit acht Bauplätzen in flexiblen Grundstücksgrößen zwischen 500 qm und 650 qm entwickelt.

#### 2.1.1) Wochenendplatz

Wochenendplätze nach CWVO M-V dienen der Aufstellung von Kleinwochenendhäusern bis 40qm Gebäudegrundfläche bzw. 3,5m Höhe zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 10qm Grundfläche. Kleinwochenendhäuser gelten nicht als dauerhaft genutzte Gebäude, entsprechend müssen sie nicht die üblichen funktionalen Anforderungen der LBauO M-V genügen. Auf die Kleinwochenendhäuser sind gemäß § 14 CWVO die Vorschriften über Wohnungen nach § 45 und über Toilettenräume nach § 47 der LBauO M-V nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz und an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume werden nicht gestellt; das gleiche gilt für die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile. Das Aufstellen von Kleinwochenendhäusern auf den dafür vorgesehenen Bereichen der genehmigten Wochenendplätze ist nach § 61 (1) Nr. 1i LBauO M-V verfahrensfrei.

Im Bereich der mittigen Zufahrt wird zur Versorgung der Gärten / Aufstellplätze an zentraler Stelle in der Anlage ein Standort für ein kleines Vereinsgebäude mit zentraler Sanitäreinheit vorgesehen. Das Vereinsgebäude erhält einen Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation.

Das bestehende räumliche Grundgerüst der Anlage wird beibehalten. Innere Erschließungswege sollen zukünftig auf einer Breite von mindestens 3,5m befahrbar sein; insgesamt wird eine Wegetrasse von 5,5 m zwischen den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen für Gartengrundstücke berücksichtigt. Am südlichen Ende des Hauptweges ist ein Pkw-Wendehammer vorgesehen.

Wochenendplätze sind durch mindestens fünf Meter breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

Um den bestehenden Konflikt mit dem Waldabstand zu entschärfen, wird in den westlichen und östlichen Randbereichen des südlichen Abschnitts auf die Ausweisung von Baufenstern verzichtet. Für die im Waldabstand liegenden Gebäude gilt Bestandsschutz. Bauwilligen können jedoch ca. neun Ersatzgrundstücke angeboten werden, die neu innerhalb der Anlage angelegt werden.

#### 2.1.2) Allgemeine Wohngebiete

Das Wohngebiet soll vergleichbar der Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 20 „Alt Glowe“ und Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“ der Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Eine ausschließlich touristische Nutzung, wie sie in vielen Wohngebäuden älterer Wohngebiete zu beobachten ist, soll durch eine eng gefasste Regelung zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von vorne herein verhindert werden.

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6, 9) BauNVO wird die Zulässigkeit der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Beherbergungsbetriebe 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 Ausnah

me nach § 31 BauGB an das Vorherrschende der Wohnnutzung gebunden (d.h. untergeordnete Nebennutzung von Wohngebäuden).

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern sowie die durchschnittliche Bebauungsdichte (GRZ von 0,3) wird aufgenommen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend der kleinteiligen Bebauungsstruktur in der Umgebung auf maximal 2 Wohnungen je Grundstück begrenzt. Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung werden die Firsthöhen der Gebäude in Bezug zur Verkehrsfläche festgesetzt.

## 2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Bestand	GRZ	Grundfläche Planung	Versiegelung Planung
Sondergebiet „Wochenendplatz“ davon Gemeinschaftsflächen davon Pachtgärten / Aufstellbereiche	69.445 qm 18.461 qm 50.984 qm	GR 5.200	5.200 qm	12.000 qm
Allgemeine Wohngebiete	5.778 qm	GRZ 0,3	1.733 qm	2.600 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün (öffentlich)	2.745 qm		--	1.570 qm
Wald	3.200 qm		--	--
Grünflächen (Parkanlage)	744 qm		--	--
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>81.912 qm</b>		<b>6.933 qm</b>	<b>16.170 qm</b>

## 2.3) Immissionsbelastung

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Hauptstraße(L30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen starken Immissionsbelastungen.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für

- Mischgebiete tags 60dB(A) und nachts 50 dB(A),
- allgemeine Wohngebiete und Campingplatzgebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A),
- reine Wohngebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A),
- Kleingartenanlagen tags und nachts 55 dB(A).

Für die Wochenendsiedlung (Wochenendplatz) werden die Orientierungswerte für Campingplatzgebiete herangezogen.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Für die Betrachtung der Immissionsbelastung werden gemäß den Verkehrsuntersuchungen und –berechnung, die im Zuge der Vorbereitung des Ausbaus der Ortsdurchfahrt durch das Straßenbauamt Stralsund beauftragt wurden, folgende Ansätze gemacht:

- L 30: : 6.354 Kfz / 24 h; davon 145 SV, zulässige Geschwindigkeit (Ortsdurchfahrt 50 km / h)  
Prognose 2015: Prognosefaktor 1,096,  
daraus resultieren DTV 6.964 Kfz / 24 h

Die L 30 weist im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Eine Lichtsignalanlagenangeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 Fahrzeugen der Orientierungswerte von

- 60 dB(A) für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 40m
- 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in einem Abstand geringer als 90m

zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minimierungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Die Bebauung ist bereits Bestand; ein zukünftiger Verzicht auf Bebauung im straßennahen Bereich wäre deshalb unverhältnismäßig.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallsrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wurde der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche IV (70 bis 65 dB(A)), III (60 bis 65 dB(A)) und II (55 bis 60 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer freien Schallausbreitung dargestellt.

Die geplanten neuen Wohngebäude (WA) liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II. Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei ortsüblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ( $\leq 40 / 30$  dB(A) tags / nachts).

Die möglichen Kleinwochenendhäuser auf dem Wochenendplatz liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II, zu einem kleineren Teil jedoch auch in Lärmpegelbereich III (Nr. 42a, 44, 83a, 95-102) bzw. in Lärmpegelbereich IV (Nr. 84-91). Angesichts der geringen Größe der Kleinwochenendhäuser sowie der bestehenden Ausrichtung der Gärten nach Süden (d.h. weg von der Straße) kann ohne erhebliche Nutzungseinschränkungen durch Grundrissgestaltung (Verzicht von Öffnungen auf der straßenzugewandten Gebäudeseite) auf die Lärmbelastung reagiert werden. Ergänzend sollte im straßen nahen Bereich eine massive Rückwand zur Straße eingeplant werden, so dass erhöhte Aufwendungen für den baulichen Lärmschutz zu berücksichtigen sind.

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

## **2.4) Erschließung**

### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt an verschiedenen Stellen von der Straße Rügen Radio aus.

### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Der bestehende Wochenendplatz „Weddeort“ ist ortsüblich erschlossen. Innerhalb des geplanten neuen Wohngebiets sind die Leitungsnetze entsprechend zu ergänzen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Was

erversorgung 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.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gegeben. Im Bereich des geplanten Wohngebiets ist das Netz zu ergänzen.

Angesichts der saisonalen Nutzung des Wochenendplatzes sowie der reduzierten Anforderungen an Kleinwochenendhäuser (keine Küchen bzw. Sanitäranlagen erforderlich) ist eine flächige Abwassererschließung des Wochenendplatzes nicht notwendig. Zur Versorgung des Gebiets wird im Norden an zentraler Stelle ein Vereinsgebäude mit zentralen Sanitäranlagen vorgesehen, das an die öffentliche Kanalisation im Bereich Rügen Radio angeschlossen wird.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Wohngebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es sollte gemäß den allgemeinen Bestimmungen des Wasserrechts vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. In einigen Bereichen des Wochenendplatzes wird Niederschlagswasser in diesen Bereichen gesammelt und über einen Graben in nordwestlicher Richtung abgeführt.

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz im Bereich der Hauptstraße in Höhe von 48 qm/h gesichert werden. Voraussetzung ist, dass entsprechende Hydranten in der Hauptstraße vorgesehen werden. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h (Bereich Wochenendplatz) und 48 m<sup>3</sup>/h (Bereich WA- Gebiet) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten ist entsprechend dem Merkblatt „Löschwasserversorgung“ einzurichten.

### 3) Auswirkungen

#### 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.

- Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung: Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Erholungsbedürfnisse (Wochenendplatz) sowie die Wohnbedürfnisse (allgemeine Wohngebiete) der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Elternbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die Belange des Schallschutzes (gesunde Wohnverhältnisse): Angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 ist den Belangen des Schallschutzes hohe Bedeutung zuzumessen. Angesichts der bereits bestehenden Bebauung im vorbelasteten Bereich wäre eine Einhaltung der Orientierungswerte nur bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung möglich, was als unverhältnismäßig gerade auch im Interesse der derzeitigen Nutzer abzulehnen ist. Ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissanordnung) ist ohne Nutzungseinschränkungen möglich.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- Die Belange der Forst: Angesichts der angrenzenden Waldflächen besteht ein hohes Gefahren

potenzial für die teilweise mit geringem bzw. gänzlich ohne Waldabstand errichteten Gebäude. Zur Verbesserung der Situation wird auf eine Neubebauung im Waldabstand des Pappelwaldes (im Südwesten, Süden und Südosten) zukünftig gänzlich verzichtet. Entlang der nordöstlichen Grenze kann trotz Neuordnung der Waldabstand nicht gänzlich eingehalten werden; der zukünftig gesicherte Waldabstand von >20 m stellt jedoch eine erhebliche Verbesserung der Bestandsituation dar.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Nutzer/Pächter im Plangebiet (bestehende / zulässige Nutzung) sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines**

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

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. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele naheliegender Natura 2000 Gebiete ist gegeben (vgl. 3.2.2)). Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO mit 6.933 qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V).

Die geschützte teilweise lückige Allee entlang Rügen Radio (Esche) wird erhalten und soweit möglich ergänzt.

Die Pachtgärten selber sind bis auf vereinzelte nicht geschützte Obstgehölze weitgehend frei von größeren Bäumen. Innerhalb der Anlage bestehen einzelne Gehölzflächen, die zum großen Teil flächig zum Erhalt festgesetzt werden.

Ausgespart bleibt der Bereich im Umfeld des geplanten zentralen Vereinsheims / Versorgungsbäudes. Die im Bestand herangewachsenen Bäume (vorwiegend Esche) können voraussichtlich weitgehend in die Außenanlagen integriert werden. Einzelne notwendige Fällungen geschützter Bäume sind gemäß der textlichen Festsetzung I.4.1) in gesetzlich erforderlichem Umfang auszugleichen. In der Planzeichnung werden ausreichend Standorte für die dabei notwendig werdenden Ersatzpflanzungen vorgegeben (z.B. Ergänzung der Allee Rügen Radio, einzelne gliedernde Baumreihen und -gruppen im Wochenendplatz).

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 Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg 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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zu Grunde gelegt:

Anlagebedingt sind die Zunahme der Versiegelung sowie der Verlust einzelner Gehölze zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich.

derlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung entspricht der bestehenden bzw. der in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.

Die baubedingten Auswirkungen durch Baumaßnahme und Bauverkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs sowie der kurzen Dauer der Baumaßnahmen nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Rodungen) sind zu berücksichtigen.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs bestehen nicht. Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgenutzte Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Begrünung des Plangebietes sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

### 3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### *Klima*

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringer Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Bewertung: Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Freischlufschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geringfügige Zunahme der Versiegelung im Vorbelasteten Raum wird das Lokalklima nicht verändern.

#### *Boden*

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern wird dieser Bodenfunktionsbereich mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und Versiegelungen (Gebäude, Erschließungsflächen, Gartennutzung der Wochenendsiedlung) gekennzeichnet sind. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

#### *Wasser*

Bestand: Als Stillgewässer befindet sich in einer Entfernung von ca. 330m nördlich die Tromper Wiek. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >10m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000<sup>3</sup>/d) beigemessen. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 1m. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben

ben erkennbar. Wasserschutzgebiete sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### *Pflanzen und Tiere*

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das südwestliche Umfeld des Plangebietes Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten und für das nordöstliche Umfeld des Plangebietes Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide auf. Im Falle einer Nichtnutzung der Fläche würde sich dieser Bestand einstellen.

Das Plangebiet wird bereits intensiv als Wochenendsiedlung genutzt. Neben den Wochenendhäusern mit Nebenflächen sind im Plangebiet auch Flächen der Gartennutzung zu finden. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Im Südwesten, Süden und Osten angrenzend an die Wochenendsiedlung befindet sich eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Zahlreiche Gebäude befinden sich nahezu ohne jeden Waldabstand unmittelbar am Waldrand. Zur Verbesserung der Situation wird auf eine Neubebauung im Waldabstandsbereich (im Südwesten, Süden und Südosten) zukünftig gänzlich verzichtet. Entlang der nordöstlichen Grenze kann trotz Neuordnung der Waldabstand nicht gänzlich eingehalten werden; der zukünftig gesicherte Waldabstand von >20m stellt jedoch eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation dar.

Pflanzen / Bewertung: Im Plangebiet sind Siedlungsbiotoptypen ohne nennenswerten floristischen Wert vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend §44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den kartierten Siedlungsbiotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die angrenzenden Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Vorkommen von Reptilien, Fischottern und Bodenbrütern können aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen sowie durch fehlende Habitate (keine geeigneten Gewässer oder Gewässersysteme, keine ungestörten Sonnenplätze oder Rückzugs/ Reproduktionsräume im Plangebiet vorhanden) ausgeschlossen werden.

Vögel: Großgehölze sind überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes zu finden. Diese werden zum Teil zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund möglicher Nistaktivitäten durch Vögel im Gehölzbestand, sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Die Gebäude im Plangebiet befinden sich in intensiver Nutzung durch den Menschen. Sie weisen alle gut verschließbare Türen und Fenster auf, so dass es den Fledermäusen nicht möglich ist, ins Innere zu gelangen. Hinsichtlich des Potentials als Lebensraum von Fledermäusen werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (keine Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben werden sie als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Manche Wochenendhäuser weisen Nischen und Spalten auf (Dächer aus Wellasbest, Verkleidungen aus Holzbrettern) so dass für manche Fledermausarten eine Tagesquartiernutzung möglich wäre. Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung des Plangebietes mit Wald- und Gehölzstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von

Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Amphibien: Die zwei vorhandenen temporären Kleingewässer bieten mögliche Habitate für Amphibien. Da das Plangebiet regelmäßig von Menschen aufgesucht, die Randbereiche also nicht naturbelassen und ungestört sind, ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Beide Gewässer liegen isoliert voneinander, ein Austausch mit anderen Gewässern ist nicht gegeben.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten in Form einer artenschutzrechtlichen Kontrolle zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach §45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, die im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen wäre.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

#### *Landschaftsbild*

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit *Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* eingeordnet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Glowe. Der nördliche Bereich des Plangebietes gehört dem Landschaftsbildraum Küstenstreifen zwischen Glowe und Lohme (Nr. II 7 – 2) an. Der südliche Bereich des Plangebietes gehört dem Landschaftsbildraum *Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees* (Nr. II 6 - 9) an. Vom Vorhaben sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Strukturen betroffen. Stadt- und landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE 01568 *temporäres Kleingewässer*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*, innerhalb des Plangebietes, Fläche: 287m<sup>2</sup>
- RUE 01559, *temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht; Hochstaudenflur*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*, innerhalb des Plangebietes, Fläche: 1.487m<sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Ortseingangsbereich von Glowe. Im Norden des Plangebietes verläuft die Hauptstraße, südlich befinden sich Waldflächen und im Osten und Westen Siedlungsflächen. Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind die Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes (Glowe) sowie die Vorbeeinträchtigung durch die vorhandene Nutzung (Wochenendsiedlung). Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

Die vorgefundenen Biotoptypen weisen aufgrund des langjährigen anthropogenen Einflusses keinen besonderen floristischen Wert auf. Die gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im und im Umfeld des Vorhabens bleiben erhalten und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom

Vorhaben nicht verursacht.



Abbildung 5: Bestand Biotope

### 3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

#### Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V ausgeglichen. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

#### Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

Falls eine Fällung zur Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung notwendig ist, werden Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1:1 für Bäume bis zu einem Stammumfang von 1,50m, im Verhältnis 1:2 für Bäume mit einem Stammumfang größer 1,50 sowie im Verhältnis 1:3 für Bäume ab einem Stammumfang von >2,50m vorgenommen.

### 3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben umfasst Flächen, die einschließlich der unmittelbaren Umgebung von menschlicher Nutzung (Wohn- und Erholungsnutzung) geprägt sind. Die bestehende Wochenendsiedlung soll entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Wochenendplatz im Sinne der Camping- und Wochenendplatz Verordnung gesichert werden. Zusätzlich soll entlang der westlichen Zufahrt ein kleines Wohngebiet (mit acht Bauplätzen) entwickelt werden. Einen wichtigen

Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar. Es grenzen keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet. Erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt- raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Glowe, die den Anwohnern und den Gästen gleichermaßen zugute kommt. Die Modernisierung der bestehenden Wochenendsiedlung ist hinsichtlich der Erholungseignung positiv zu werten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

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

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

### **3.2.6) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

#### *FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft*

Der §21 NatSchAG M-V regelt Aufbau und Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, welche als Bestandteile des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und dem Schutz der Europäischen Vogelschutzgebiete dienen.

Entsprechend ist gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ (Hinweis: Es erfolgte noch keine Korrektur in Anpassung an die neue Gesetzeslage im Land) zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) eine Voruntersuchung (Erheblichkeitsprüfung) durchzuführen.

Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

#### Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft

In einer Entfernung von ca. 85m südöstlich zum Plangebiet befindet sich das FFH- Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“. Es nimmt eine Fläche von 11.142ha ein.

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet *Nordrügensche Boddenlandschaft* stellt ein reich gegliedertes System von Boddengewässern unterschiedlichen Trophiegrades und unterschiedlicher Isolation von der offenen Ostsee, mit zahlreichen typischen Küstenlebensräumen (Wieken, Nehrungen und Haaken unterschiedlichen Entwicklungsgrades) dar.



Abbildung 6: FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

**Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele:** Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH- Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH- Gebieten (kohärentes Netz).

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus den Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Bodden und auf der Schaabe, aus der Behinderung der natürlichen Dynamik (z.B. durch Aufforstungen) sowie der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer bebauungsarmen Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Moor- und Wald- Lebensraumtypen sowie mit charakteristischen Vorkommen von FFH- Arten.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH- Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000- Code	Lebensraumtyp
1150	Lagunen des Küstenraumes
1220	Mehrjährige Vegetation
1230	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco- Puccinellitetalia maritimae</i> )
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region
2190	Feuchte Dünentäler
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco- Brometalia</i> ) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
7210	Lebende Hochmoore
9110	Hainsimsen- Buchenwald ( <i>Luzulo- Fagetum</i> )
9130	Waldmeister- Buchenwald ( <i>Asperulo- Fagetum</i> )
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald ( <i>Galio- Carpinetum</i> )

9180	Schlucht- und Hangmischwälder Tilio- Acerion
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur
91D0	Moorwälder

Tabelle 4: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Folgende FFH- Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH- Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Lutra lutra (Fischotter) EU-Code 1355	keine, das Plangebiet ist stark von menschlichen Nutzungen geprägt. Es liegt mitten in der Ortslage von Glowe. Gewässer oder Gewässersysteme befindet sich erst in größerem Abstand zum Plangebiet. Das Gebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Unterschlupf oder Rückzugsräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teil lebensraum bieten zu können.
Phoca vitulina (Seehund) EU- Code 1365	keine, Gewässer befinden sich erst in einer Entfernung von über 500m zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht gegeben sind.
Lampetra fluviatilis (Flussneunauge) EU-Code 1099	keine, Lebensraum in allen größeren Flüssen Europas und ihren Mündungsgebieten sowie den angrenzenden Meeresgebieten. Gewässer befinden sich erst in einer Entfernung von über 500m zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht gegeben sind.
Petromyzon marinus (Meerneunauge) EU-Code 1095	keine, Lebensraum in Küstennähe und Flüssen, Larven leben im Süßwasser. Gewässer befinden sich erst in einer Entfernung von über 500m zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht gegeben sind.

Tabelle 5: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

**Abgrenzung des Wirkraumes:** Das FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft nimmt die Flächen des Nationalparks Jasmund sowie dessen Küstenlebensräume, des Großen Jasmunder Boddens sowie angrenzender Gewässer ein. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

**Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:** Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der bereits unter anthropogenen Einfluss steht. Es ist von flächenhafter Versiegelung und Bebauung umgeben und wird bereits intensiv als Wochenendsiedlung genutzt. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde auf eine bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung des südlichen Ortseingangsbereiches von Glowe verzichtet werden.

**Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit:** Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des geringen Umfangs der zu lassigen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes: Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. Die Ausweisung des Plangebietes mit Baufenstern erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigten Strukturen. Das Plangebiet weist durch die Trennwirkung von Waldflächen keinen räumlichen Bezug zum FFH- Gebiet auf. Eine vorhaben bedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist im derzeitige Planungsstand nicht erkennbar.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### *Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"*

In einer Entfernung von ca. 32m westlich zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81). Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen" vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Unterordnung in ortstypische Bauweise) als mit den Schutzziele der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen" vereinbar.

#### *Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee"*

In einer Entfernung von ca. 85m südöstlich zum Plangebiet (Abgrenzung wie FFH-Gebiet DE1446-302 Nordrügensch Boddenlandschaft) befindet sich das Naturschutzgebiet *Spyckerscher See und Mittelsee* Nr. 256, mit einer Fläche von 354ha.

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber den Schutzgebieten dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Hinsichtlich des geringen Umfangs des Vorhabens und der Trennwirkung durch Waldflächen (kein räumlicher Bezug zwischen NSG und Plangebiet) sind im nahe gelegenen NSG 256 (*Spyckerscher See und Mittelsee*) keine Störungen zu erwarten. Kurzzeitige, baubedingte Störungen durch Abbruch und Neubau innerhalb des Gebietes werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele der NSG- Verordnung erheblich zu beeinträchtigen.

### **3.2.7) Zusammenfassung**

Das Vorhaben B-Plan Nr. 22 „Wochenendplatz Weddeort" der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

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	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangensind nicht zu erwarten.

Glowe, Oktober 2011

*Ausgefertigt: 02.01.2012*



*[Handwritten signature]*

*Thielke  
Bürgermeister*