

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 568 888 81

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. 26 „Wohnbebauung Polchow Nord-West“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Darstellung im FNP.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebiets.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	5
2.1.1) Nutzungskonzept.....	5
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	5
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	5
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	6
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	6
3) Auswirkungen / Umweltbetrachtung.....	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	7
3.2) Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen.....	7
3.2.1) Allgemeines/ Eingriffsbewertung.....	7
3.2.2) Schutzgutbetrachtungen.....	8
3.2.3) Schutzgut Mensch.....	12
3.2.4) Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	12
3.2.5) Eingriffsermittlung.....	12
3.2.6) Schutzgebiete.....	14
3.2.7) Zusammenfassung.....	21

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Polchow Flur 1: 37, 40 sowie den angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Gemeindestraße (Flst. 97 teilweise) mit einer Fläche von insgesamt rd. 0,3 ha.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Polchow nördlich der Dorfstraße.

Im Westen und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohn- / Ferienwohnbebauung, im Norden an privat genutzte Kleingärten an. Das Plangebiet ist vorgeplant und auf Grund seiner Lage dem Siedlungsbereich der Ortslage Polchow zuzuordnen.

Die Planzeichnung beruht auf einer Entwurfsvermessung mit Darstellung des Katasterbestands zum Stand August 2012.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale als Wohngebiet entwickelt und so der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Damit versucht die Gemeinde, den Entzug von früheren Wohngebäuden durch eine touristisch motivierte Nutzung auszugleichen. Mit der geplanten Entwicklung wird darüber hinaus die bestehende Ortslage Polchow gestärkt (Lückenschluss, Nachverdichtung).

Angesichts der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zudem ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Freiflächen innerhalb der im Blockinneren ausfransenden Bebauung, die durch eine von verschiedenen Seiten angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt sind, werden in Fortführung angrenzender Strukturen arrondierend bebaut.

Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 580 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll kurzfristig die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellte Fläche entwickelt werden. Angesichts der Lage entlang der Gemeindestraße sind zur Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig; für die medientechnische Erschließung sind nur Netzerweiterungen im Plangebiet selbst vorzunehmen.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den größten Teil der Ortslage Polchow und somit auch den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im Norden grenzt ein Sondergebiet



Abbildung 1: Luftbild
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

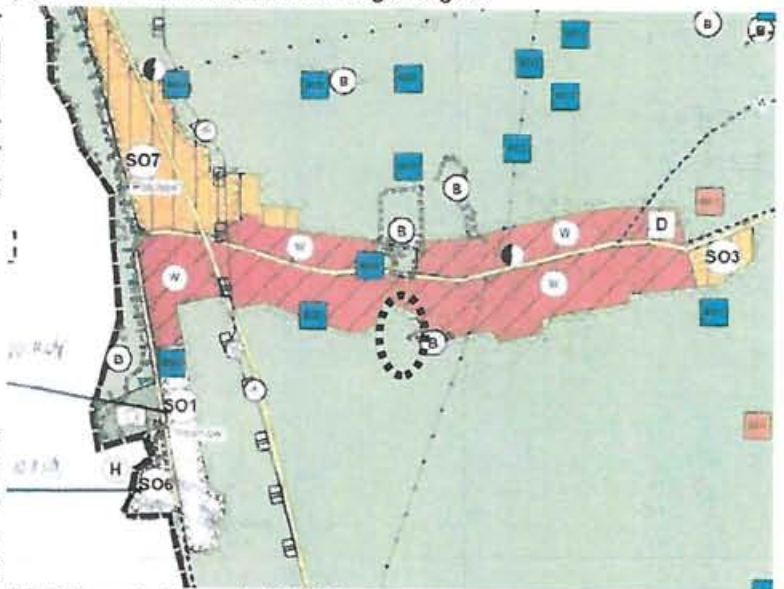


Abbildung 2: Ausschnitt FNP

SO7 Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO an. Der exakte nördliche Grenzverlauf des Bebauungsplanes liegt im Übergang von Wohnbauflächen- und Sondergebietsausweisung. Da dem FNP der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es im Rahmen der möglichen Entwicklung eines B-Plans aus dem FNP, wenn dieser von den im FNP gezogenen Grenzen der Darstellung wie hier geringfügig abweicht. Die Planung kann daher nach § 8 BauGB als aus dem FNP entwickelt gelten.

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Bei der Aufstellung des FNP wurde auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist vorgeplant und auf Grund seiner Lage dem Innenbereich der Ortslage Polchow zuzuordnen. Der straßenseitige Bereich ist bis in eine Tiefe des bestehenden Wohngebäudes nach § 34 BauGB im Rahmen des Einfügegebots bebaubar.

Derzeitig befinden sich im Plangebiet ein leergezogenes Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden, eine Trafostation unmittelbar auf der Grenze zur Dorfstraße sowie eine Klärgrube.

Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung. Im Norden grenzen privat genutzte Gärten an, die derzeit über das Plangebiet erreicht werden.

Die Erschließung erfolgt von der im Süden liegenden Dorfstraße.

Angesichts einer Höhenlage von zwischen 2,5 und 3,0 m HN liegt das Baugrundstück weitestgehend hochwassersicher. 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 Wellenaufwurf 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.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Natura 2000-Gebiete befinden in einem Abstand von etwa 180 m zum Plangebiet. Der Jasmunder Bodden ist sowohl als FFH-Gebiet *Nordrügensche Boddenlandschaft* (DE 1446-302) mit einer Fläche von 11.142 ha gemeldet sowie als Europäische Vogelschutzgebiet Gebiet *Binnenbodden von Rügen* (DE 1446-401) mit 20.739 ha.

Auf Grund der Vornutzung und der eindeutigen Innenbereichslage des Plangebietes ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966) mit der Bezeichnung L 81 und einer Größe von 30.685 ha als nationales Schutzgebiet ist widersprüchlich ausgewiesen. In den Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommerns reicht das LSG in manchen Bereichen bis an die Dorfstraße heran und überlagert in Teilbereichen auch das Plangebiet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe liegen die Grenzen des LSG deutlich weiter nördlich außerhalb der Ortslage Polchow.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Im Plangebiet werden vier neue Bauplätze für eine Wohnnutzung vorgesehen. Ferienwohnungen als kleine Beherbergungsbetriebe sind ergänzend zulässig. Die Ferienwohnnutzung soll jedoch nur im direkten (baulichen) Zusammenhang mit einer Dauerwohnung ausgeübt werden können (z.B. als touristisch vermietete Einliegerwohnung), um den Eindruck einer Rolladensiedlung zu verhindern.

2.1.2) Bebauungsentwurf

Der Entwurf sieht eine lockere Fortsetzung der westlich und östlich des Plangebiets bestehenden unregelmäßigen Bebauung vor. Die neuen Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Eine Traufrichtung wird angesichts der gleichfalls unterschiedlichen Stellung der angrenzenden Gebäude nicht vorgegeben.

Das nördlichste Gebäude am Rand und im Übergang zum Landschaftsraum kann auf Grund der vorgesehenen Baufenstergröße nur als Einzelhaus errichtet werden. Eine einheitliche hintere Begrenzungslinie im Übergang zur Landschaft existiert in diesem Bereich der Ortslage nicht. Die Neubebauung selbst ist von geringem Umfang, und fügt sich mit der nördlich abschließenden Bebauung in die unregelmäßige Randgestaltung ein.

Eine abweichende Bauweise begrenzt die maximale Gebäudelänge auf 22 m, um für die nähere Umgebung herausfallende Gebäudelängen auszuschließen. Die Länge von 22 m ergibt sich aus dem auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäude.

Baulinien werden nicht vorgesehen, da die Bestandsbebauung selbst in unregelmäßigen Abständen zur erschließenden Straße steht.

Durch ein insgesamt niedrigeres Maß der baulichen Nutzung wird eine lockere Bebauung sichergestellt.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zulässig überbaubare Grundfläche GR von 0,25</i>	<i>Zulässige Versiegelung (§ 19 (4) BauNVO)</i>	<i>Versiegelte Fläche im Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiete	2.331 qm	583 qm	874 qm	369 qm	+505 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (privat)	392 qm	--	--	--	+392 qm
Verkehrsfläche (öffentlich)	155 qm	155 qm	--	155 qm	+/-
Gesamtgebiet	2.878 qm				+ 897 qm

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich angrenzende „Dorfstraße“. Die Straße wird bis zur Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen. Die nördlichen Grundstücke werden über eine neue private Stichstraße erschlossen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) dargestellt wird.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt unmittelbar in der Ortslage Polchow und wird über die bestehenden Anlagen erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung gesichert werden. Die Fortführung im Plangebiet ist neu aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen keine Anschlussmöglichkeiten in der Dorfstraße zur Verfügung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine bestehende eigene Kleine Kläranlage (Kapazität 40 EW), die zusammen mit dem Nachbargrundstück betrieben wird.

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

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Da die Ortslage Polchow löschwassertechnisch nicht erschlossen ist, wird die Löschwasserversorgung entweder in Form eines Löschwasserbrunnens oder eines unterirdischen Löschwassertanks auf dem Grundstück bereitgestellt. Die Verpflichtung zur Errichtung der in der Begründung beschriebenen Entnahmestelle (Löschwasserbrunnen oder unterirdischer Löschwassertank) erfolgt im Durchführungsvertrag.

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Am südlichen Plangebietsrand besteht eine Trafostation der e.on/e.dis AG, die erhalten werden kann.

Im südlichen und Randbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung dort bereits vorhandener Gebäude. Die für die Maßnahme B-Plan Nr. 26 „Wohnbebauung Polchow Nord-West“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 29.10.2012 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Aufstellungsort liegt im Bereich der Einmündung der Zufahrt, da die innere Erschließung mit einer Breite von 5,00m großzügig dimensioniert ist.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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 weiter differenziert und eingeschränkt.

Um trotz des hohen touristischen Nutzungsdrucks auch flurstücksbezogen das Vorwiegen der Wohnnutzung sicherzustellen, werden nur einzelne Ferienwohnungen / -zimmer (als Teilmenge der Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ergänzend zugelassen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen sowie geschuldet der Lage innerhalb einer kleineren aufgelockerten Ortslage wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung vorgesehen (GRZ von 0,25). Zur zusätzlichen Absicherung der Höhenentwicklung werden die First- und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen für neue Baugrundstücke wird eine allzu kleinteilige Bebauung verhindert. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird entsprechend der vorwiegenden Einfamilienhausbebauung im Ort auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3) Auswirkungen / Umweltbetrachtung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage innerhalb der bestehenden Ortslage ist der bestehende Siedlungsbereich als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die geringe Wertigkeit der Flächen nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

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

3.2) Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen

3.2.1) Allgemeines/ Eingriffsbewertung

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

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen 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, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Baumkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere waren nicht notwendig.

- Durch die Planung ergibt sich anlagebedingt eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung (vier neue Bauplätze für Wohn- bzw. untergeordnet Ferienwohnnutzung) ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld prägend vorhanden oder regelmäßig zulässig wären.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden.

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. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit rund 580 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf 08/2012
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

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

3.2.2) Schutzgutbetrachtungen

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.

Das Plangebiet ist bereits zu Teilen versiegelt (ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen). Es befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches und ist von intensiven Nutzungen umgeben.

Bewertung: Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (bereits bebaute Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes). Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Durch die Neubebauung wird das Klima allenfalls kleinräumig beeinflusst. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Das Lokalklima wird im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum, im Vergleich zur Vorbelastung, nicht negativ beeinflusst.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunäßig, >40% hydromorph vor.

Bewertung: Das Plangebiet ist bereits zu Teilen bebaut (voll- und teilversiegelt). Es herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Durch Nutzung vorbelasteter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.

Es existieren keine Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem stehen.

Bewertung: Das Plangebiet wird als Gebiet ohne nutzbares Grundwasser angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt östlich des Plangebietes 0,0 m und westlich des Plangebietes 5,0 m (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Das völlig unbelastete Niederschlagswasser kann im Gelände verbleiben.

Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

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 Plangebiet Waldgersten- Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Es befinden sich ausschließlich Flächen im Plangebiet, die durch die Vornutzung bzw. durch angrenzende Siedlungsbereiche vorgeprägt sind und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotope, Waldflächen werden nicht beansprucht).

Das Plangebiet umfasst die Fläche eines ehemals genutzten Wohnstandortes. Das Wohngebäude sowie die Nebengebäude stehen derzeit leer und werden nicht genutzt. Sie sind dem Verfall preisgegeben. Im Osten und Westen grenzen bestehende Wohnbebauungen, im Norden Privatgärten und im Süden die Dorfstraße an das Plangebiet an.

Im Plangebiet sind überwiegend Ziergehölze vorhanden. In der Strauchschicht wachsen Forsythie und Hartriegel, die vermutlich einst als Hecke zur Abgrenzung der westlichen Grundstücksgrenze angepflanzt wurden. Zunehmend haben sich auch Brombeeren, Haselnusssträucher, Holunder sowie Birkenaufwuchs in das Plangebiet ausgebreitet. Im vorderen (südlichen) Bereich des Grundstücks wachsen vereinzelt Sanddornsträucher.

Die Baumschicht setzt sich aus überwiegend Obstgehölzen, wie Apfel- und Kirschbäumen zusammen. Im Norden des Plangebietes stehen eine Birke sowie eine Robinie.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Picea pungens 'Glauca'	47	4,00		F

2	<i>Betula pendula</i>	110*	8,00	1 Vogelnest in Krone	E
3	<i>Robinia pseudoacacia</i>	150*	10,00	Druckzwiesel	F
4	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	106	6,00		F
5	<i>Malus domestica</i>	46	4,00		F
6	<i>Malus domestica</i>	46	4,00		F
7	<i>Malus domestica</i>	40	4,00		F
8	<i>Malus domestica</i>	46	4,00		F
9	<i>Chamaecyparis spec.</i> , <i>Ilex aquifolium</i> , <i>Thuja spec.</i>	< 50		Gehölzgruppe	F

aufgenommen am 17.12.2012 Kartierer: Förste

* StU aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt

F = Fällung / Ersatz (Ausgleich nach Baumschutzsatzung)

E = Erhalt, bei Abgang Ausgleich nach Baumschutzsatzung

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Westlich und östlich, jedoch in größerem Abstand zum Plangebiet, befinden sich gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE04569 Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede, Fläche: 388.548m², Entfernung: ca. 165m westlich des Plangebietes

- RUE04568 temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; Kleinröhricht, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche: 9.882m², Entfernung ca. 238m östlich des Plangebietes

- RUE07760 Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Entfernung ca. 210m westlich des Plangebietes

Die Biotope werden vom Vorhaben nicht berührt und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

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 Pla-



Abbildung 4: Bäume Bestand

nungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44

BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nach einer Erstansprache des Plangebietes nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (Wohn- und Gartennutzung, Dorfstraße) und ist vollständig vom Siedlungsbereich umgeben. Gehölze sind überwiegend in den westlichen und nördlichen Randbereichen zu finden. Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen (angrenzende Wohn- und Gartennutzungen) und der vorgefundenen Biotopstruktur ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Wertgebende Reptilienbestände sind auf der jungen, allseitig von Siedlungsnutzung umgebenen Brache nicht zu vermuten. Auch finden sich im weiteren Umfeld keine (ständigen oder temporären) Gewässer, die Amphibien einen Lebensraum bieten könnten.

Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer.

Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist eingezäunt und umgeben von Wohn- bzw. Gartennutzung. Daher erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter als höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Der Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Mit Ausnahme eines Nestes in der Krone der Birke, wurden aktuell keine Nester gefunden. Die Birke wird zum Erhalt festgesetzt. An den Fassaden sowie innerhalb der Gebäude wurden keine Nistspuren entdeckt.

Da nicht auszuschließen ist, dass der zu rodende Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde (Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen) abzustimmen.

Fledermäuse: Das Wohngebäude sowie die Nebengebäude im Plangebiet weisen teilweise offene Türen und Fenster auf, die ein Hineingelangen von Fledermäusen ermöglichen. Anzeichen bzw. Spuren einer regelmäßigen Nutzung (Kotspuren, Fraßplätze) durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Das Wohngebäude war nicht zugänglich. Daher können hier keine genaueren Angaben gemacht werden. Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes sind aktuell nicht bekannt. Aufgrund der andauernden Störwirkungen durch den Menschen im Umfeld des Plangebietes wird ein besonderes Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse nicht vermutet.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse 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 wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung mit Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden.

Der Baumbestand im Plangebiet weist keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten am Gebäude- bzw. Gehölzbestand ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Generell sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier), Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem

30. April durchzuführen.

Bewertung: 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.

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.

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet in die Landschaftseinheit des Nord- und ostrügischen Hügel- und Boddenlandes innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern). Diese Landschaftseinheit ist durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieflieferung gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale 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: Ackerlandschaft um Sagard, Nr. II 7 - 1) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Polchow und wird durch diese geprägt. Es sind keine Landschaftsbildräume höherer Wertigkeit betroffen. Im Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche und ist von Bebauung umgeben. Die ergänzende Bebauung von Wohn- bzw. Ferienhäusern innerhalb des Siedlungsbandes wird sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Die neue Bebauung orientiert sich am umgebenden Bestand.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden die Grundstücksflächen dauerhaft begrünt. Es werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

3.2.3) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist vom Siedlungsbereich Polchow umgeben. Es grenzen Wohnnutzungen und damit grundsätzlich schutzbedürftige bzw. sensible Nutzungen an.

Im Plangebiet selbst werden jedoch nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe, Lärm) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.

3.2.4) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

3.2.5) Eingriffsermittlung

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. Baumschutzsatzung Glowe

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen (Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm) wird gemäß Baumschutzsatzung Glowe, vom 26.05.2009 ausgeglichen. Demnach sind stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereichs geschützt, soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften weiterreichende Schutzbestimmungen bestehen.

Bäume im Sinne dieser Satzung sind:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen, liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend)
- mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen.
- Angeordnete Ersatzpflanzungen und Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind ohne Beschränkungen auf einen Stammumfang geschützt

Nicht unter die Bestimmungen dieser Satzung fallen:

- Obstbäume, wenn sie einer erwerbsgartenbaulichen Nutzung unterliegen, ausgenommen Walnussbäume und Esskastanienbäume,
- Bäume in Baumschulen und Gärtnereien
- Bäume auf Dachgärten
- Bäume im Rahmen des historischen Gestaltungskonzeptes der durch das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Januar 1998 in seiner jeweils geltenden Fassung unterliegen
- abgestorbene Bäume

Die Kompensationsmaßnahmen bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bestimmen sich folgendermaßen.

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

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Glowe wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
50 - 60	1	-	0
61 - 91	2	-	0
92 - 122	3	-	0
123 - 153	4	3	4
Gesamt			4

Tabelle: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für den kompensationspflichtigen Baum sind im Plangebiet 4 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der ermittelte Eingriff als ausgegli-

chen.

3.2.6) Schutzgebiete

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*
- SPA DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. 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

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 (Wiekten, Nehrungen und Haken unterschiedlichen Entwicklungsgrades) dar.



Abbildung 5: FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügensche 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) so-

wie 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	Mehrfährige Vegetation
1230	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco- Puccinellietalia maritimae)
2120	Weißdünen mit Strandhafer (Ammophila arenaria)
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
2160	Dünen mit Hippophae rhamnoides
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 (Festuco- Brometalia) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
7210	Lebende Hochmoore
9110	Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo- Fagetum)
9130	Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald Galio- Carpinetum
9180	Schlucht- und Hangmischwälder Tilio- Aceron
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur
91D0	Moorwälder

Tabelle: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1446-302 Nordrügensch 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. Keine Gewässer oder Versteckmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden.
Phoca vitulina (Seehund) EU- Code 1365	Keine. Geeignete Habitate sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Lampetra fluviatilis (Flussneunaue) EU- Code 1099	Keine. Lebensraum in allen größeren Flüssen Europas und ihren Mündungsgebieten sowie den angrenzenden Meeresgebieten.
Petromyzon marinus (Meerneunaue) EU- Code 1095	Keine. Kein Gewässer im Plangebiet vorhanden.

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

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Zu betrachten ist die innerhalb des Siedlungsbereichs Polchow liegende Fläche eines ehemaligen Wohnstandorts. Das Plangebiet ist von intensiver Nutzung (Wohn- und Gartennutzung) umgeben. Es ist bereits durch ein Wohngebäude sowie Nebengebäude bebaut. Aktuell findet keine Nutzung innerhalb des Plangebietes statt.

Nach Umsetzung des Vorhabens wird die alte, zunehmend verfallende Bebauung zugunsten der geplanten Wohn- und Ferienhäuser abgebrochen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Die Planung erstreckt sich nicht in das FFH- Gebiet hinein. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch

das Vorhaben sind im Vergleich zur Vorbelastung nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist kein FFH- Biototyp ausgebildet.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Die hinzukommende Wohnnutzung wird sich nicht erheblich auf das Schutzgebiet auswirken. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete öffentliche Abwasserentsorgung).

Über das derzeitige Maß an Auswirkungen ausgehende visuelle und akustische Störungen werden aufgrund der Art und des Ausmaßes der Nutzung nicht erwartet.

Abgrenzung des Wirkraumes: Das FFH- Gebiet DE 1446-302 Nordrügenschke Boddenlandschaft nimmt u.a. die Flächen des Großen Jasmunder Boddens sowie angrenzende Uferbereiche ein.

Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 190 m westlich des Plangebietes. Zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet befinden sich noch weitere, bereits langjährig intensiv genutzte Wohnhäuser, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen Plan- und Schutzgebiet.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigung des Plangebietes durch die baulichen Anlagen und der intensiven Nutzungen durch den Siedlungsbereich Polchow) ist als Wirkraum die Fläche innerhalb der dargestellten Bereiche zu betrachten. Die vom Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich auf diesen Bereich beschränken und sich nicht in das FFH-Gebiet hinein erstrecken.

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.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst das ehemals langjährig genutzte Gelände eines Privatgrundstücks mit Wohngebäude und Nebenanlagen. Der Gebäudebestand steht derzeit leer und wird nicht genutzt. Nach dem Rückbau des Gebäudes sollen auf dem Grundstück neue Wohn- bzw. Ferienhäuser errichtet werden.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Gelände weiterhin ungenutzt bleiben. Der Gebäudebestand würde mehr und mehr verfallen. Die Chance auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände, sowie eine qualitativ hochwertige Bebauung des Grundstücks, würde nicht genutzt werden. Bei weiterer Nichtnutzung des Geländes würde sich sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die den Wohn- bzw. Ferienbedürfnissen der Bevölkerungen dienen. Durch den Abriss alter verfallender Gebäude und den Bau neuer moderner Wohn- bzw. Ferienhäuser mit begrünten Grundstücksflächen wird der Standort aufgewertet (im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität, Biotopausstattung).

Bei Nichtdurchführung würde auf die längerfristige Möglichkeit zur Beseitigung städtebaulicher Missstände 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 relativ geringen Planungsgriffs, sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt.

Das Plangebiet weist einen gewissen Abstand zum FFH- Gebiet auf. Schutzgebiet und Plangebiet sind räumlich durch den restlichen Siedlungsbereich von Polchow voneinander getrennt, es besteht kein räumlicher Bezug.

Bauliche Veränderungen beschränken sich auf das Grundstück des Plangebietes und werden nicht in das FFH- Gebiet hinein erweitert. Durch die Vorprägung des Gebietes (ehem. intensiv genutztes Wohngrundstück) gehen vorhabenbedingt überwiegend Biototypen des Siedlungsraumes verloren. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biototypen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist gesichert.

Das Vorhaben umfasst den Bau von 4 Wohnhäusern (inklusive Ferienwohnen) mit Erschließungsflächen. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an landschaftlich ungestörten Standorten. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet.

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. Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Bau von Wohn- bzw. Ferienwohnhäusern innerhalb eines intensiv genutzten Wohnumfeldes nicht erkennbar. Die Planung erstreckt sich nicht in das FFH- Gebiet hinein.

Es sind ausschließlich Nutzungen, die den Wohnbedürfnissen (Ausnahme Ferienwohnen) der Bevölkerung dienen zulässig. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH- Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen.

Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Das Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* umfasst eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft, bestehend aus eng miteinander verzahnten terrestrischen und marinen Küstenlebensräumen, welche Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten bietet. Es nimmt eine Gesamtfläche von 20.739 ha ein.

Bis auf 24% der Gesamtfläche sind die Flächen des SPA durch weitere, folgend aufgeführte nationale und internationale Schutzgebietskategorien erfasst:

- NSG: 253 Langes Moor, 254 Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitze Berge, 255 Roter See bei Glowe, 256 Spykerscher See und Mittelsee, 321 Neuendorfer Wiek;
- LSG: 81 Ostrügen
- FFH-Gebiet: 1646–302

Nachfolgend werden die Lebensraumklassen in ihren flächenmäßigen Anteilen am Gesamtgebiet aufgelistet:

- 70% Meeresgebiete und-arme
- 2% Binnengewässer stehend und fließend
- 1% Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- 3% Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana
- 1% Trockenwiesen und -steppen
- 5% Feuchtes und mesophiles Grünland
- 9% Anderes Ackerland

- 5% Laubwald
- 3% Nadelwald.



Abbildung 6: SPA- Gebiete DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

Güte und Bedeutung: Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten.

Der Große Jasmunder Bodden wird in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch) eingestuft. Weiterhin dient er als Ruhegewässer für Tauchenten sowie als Schlafplatz von Kranichen.

Die Landrastgebiete auf den Ackerflächen nordöstlich Plangebietes werden mit der Rastgebietsstufe 3 (hoch) eingestuft. Sie werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Rastgebiete vorhanden.

Die Schutzerfordernisse des SPA liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer offener und halboffener Landschaften mit Verbuchungszonen sowie störungsarmer Rastgewässer.

Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte touristische Nutzung
- unangepasste landwirtschaftliche Nutzung

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	<i>Intensität des Einflusses</i>	<i>Auswirkung</i>	<i>Flächenanteil des Gebietes</i>
Landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	0	5%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5%
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	5%
Forstwirtschaftliche Nutzung	mittlerer Einfluss	negativ	5%
Berufsfischerei	mittlerer Einfluss	negativ	30%
Angelsport / Angeln	Mittlerer Einfluss	negativ	30%

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes wurden im Standarddatenbogen nicht dargestellt. Ein Gebietsmanagementplan liegt nicht vor. Maßgeblich für den Schutz des SPA ist der Erhalt einer dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche.

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Zu betrachten ist die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 26 liegende Fläche des ehemaligen Wohngrundstücks Polchow. Das Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 165 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wurde bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt. Es befindet sich in einer Umgebung intensiver Bebauung und ist für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist innerhalb des ehemaligen Wohngrundstücks nicht vorhanden.

Zwischen Plan- und Schutzgebiet befindet sich ein langjährig intensiv genutzter Siedlungsbereich, so dass einer erneuten Bebauung der Fläche im geplanten Umfang kaum Bedeutung beigemessen wird.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die geplante Bebauung bleibt auf einem bereits anthropogen vorgeprägten Bereich beschränkt, der keine in der Schutzgebietsverordnung benannten Lebensraumelemente enthält und außerhalb des Schutzgebiets liegt.

Es sind anlagebedingt keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Betriebsbedingte Störungen sind nicht erkennbar, die geplante Nutzung entspricht hinsichtlich ihres Störpotenzials den in der Umgebung ausgeübten Nutzungen. Eine Entstehung zusätzlicher erheblicher Störwirkungen (optische, akustische) sind im Vergleich zur Vorbeeinträchtigung nicht zu vermuten. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete öffentliche Abwasserentsorgung).

Die zukünftige Bebauung steht in keinem räumlichen Bezug zum Ufer des Großen Jasmunder Boddens. Die Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des Schutzgebietes hinausgehende erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.

Abgrenzung des Wirkraumes: Aufgrund der starken Vorbeeinträchtigung durch den Siedlungsbereich geplanten Nutzung als Wohnstandort, ist als Wirkraum die Fläche innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches zu betrachten.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines stark beeinträchtigten und langjährig intensiv genutzten Siedlungsbereiches (Polchow).

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin ungenutzt bleiben. Die städtebaulichen Missstände (baufälliges Wohngebäude und Nebengebäude) würden nicht beseitigt werden. Auf eine geordnete und qualitativ hochwertige Bebauung des Grundstücks würde verzichtet werden.

Bei weiterer Nichtnutzung des Grundstücks würde sich flächendeckend sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

maßgebliche Gebietsbestandteile: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA DE 1446-401 werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet. Aufgrund des angrenzenden Stillgewässers Großer Jasmunder Bodden, sowie der nahe liegenden Ackerflächen sind die folgenden Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die Teillebensräume Gewässer (Brut- oder Rastplatz, Überwinterungsplatz) sowie Acker/ Grünland (Rastplatz, Nahrungshabitat) umfassen.

dt. Name	Wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Bergente	Aythya marila	Zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten oder kleine Seen	keine

Blässgans	Anser albifrons	Seen und Bodden mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer. Sowie große unzerschnittene störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Blässhuhn	Fulica atra	Flache Küsten- und Boddengewässer mit störungsarmen, windgeschützten Bereichen	keine
Gänsesäger	Mergus merganser	Fischreiche, windgeschützte Bodden und Lagunen (Lidower Strom, Neuendorfer Wiek, Rassower Strom, Breeger Bodden,...)	keine
Graugans	Anser Anser	Größere Gewässer mit störungsarmen Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten, sowie nahe unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Hauben-taucher	Podiceps cristatus	Fischreiche Stand- und Boddengewässer möglichst störungsarm	keine
Höcker-schwan	Cygnus olor	Störungsarme Flachwasserbereiche	keine
Kormoran	Phalacrocorax carbo	Möglichst störungsarme fischreiche Küsten- und Boddengewässer	keine
Kranich	Grus grus	Große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Raubsee-schwalbe	Sterna caspia	Flachwasserbereiche der Küstengewässer, Bodden, Buchten und Lagunen	keine
Reiherente	Aythya fuligula	Störungsarme windgeschützte Gewässerbereiche, Flachwasserbereiche der Boddengewässer und flachen Meeresbuchten	keine
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Ausgedehnte, störungsarme, weitgehend ungenutzte Schilfröhrichte mit einem möglichst hohen Anteil an Wasserröhrichten angrenzend an ausgedehnte Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen	keine
Saatgans	Anser fabalis	Möglichst störungsarme Seen und Bodden als Schlafgewässer	keine
Schellente	Bucephala clangula	Größere Seen, Flüsse, flache Meeresbuchten und geschützte Küstenabschnitte, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten (Schlaf- und Ruheplatz)	keine
Schnatter-ente	Anas strepera	Störungsarme, flache Bodden und Küstengewässer (u.a. Kleiner Jasmunder Bodden, Spykerscher See und Mittelsee, Nonnensee)	keine
Singschwan	Cygnus cygnus	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden (Schlafgewässer) sowie große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	keine
Spießente	Anas acuta	Störungsarme Flachwasserbereiche, Überschwemmungsflächen, überstautes Grünland	keine
Tafelente	Aythya ferina	Störungsarme Flachwasserbereiche der Bodden und Lagunen mit reichen Beständen benthischer Mollusken	keine
Zwergsäger	Mergus albellus	Störungsarme Meeresbereiche der Außenküste sowie der Bodden, Wieken und Strandseen	keine

Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Nutzung (wohnen- bzw. ferienwohnen) zu etablieren angestrebt.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur, keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches Flächen nutzt, die bereits baulich vorgeprägt sind und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegen wirkt. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des Vogelschutzgebietes erwartet.

Bewertung: Angesichts der Lage des Vorhabens außerhalb des Schutzgebiets findet kein Verlust geschützter Flächen statt.

Die Gemeinde Glowe ist bestrebt, die Potenziale der Ortschaft wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung gewachsene Strukturen als wirtschaftliches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen.

Mit dem Bau von Wohnhäusern auf einem ehemals intensiv genutzten Wohnstandort innerhalb eines Siedlungsbereiches, wird das Ziel der Gemeinde, eine zukunftsfähige Nutzung für den Planbereich zu etablieren, umgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und des relativ geringen Planumfangs wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausüben.

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) befindet sich im Norden und Osten des Plangebietes. Im nördlichen Bereich überlagert es teilweise das Plangebiet. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ist in den Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern widersprüchlich ausgewiesen. Es überlagert in weiten Bereichen den bereits seit langem bebauten Siedlungsbereich von Polchow. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe liegen die Grenzen des LSG deutlich weiter nördlich außerhalb der Ortslage Polchow.

Im Zuge der Planung muss die Abgrenzung des LSG für die Ortslage Polchow an die tatsächlichen Bedingungen angepasst werden.

3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut

Boden/ Wasser

Klima

Tiere und Pflanzen

Mensch

Landschaft / Landschaftsbild

Kultur- und Sachgüter

Erheblichkeit

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen 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.

Glowe, Juni 2013

ausgefertigt: 20.8.2013


Thomas Hielke
Bürgermeister
