



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda

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

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

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 27**

„Wittower Heide West“

Gemeinde Glowe

Satzungsfassung

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Rahmenplan „Wittower Heide“ .....	3
1.3.3.) Deichvorplanung .....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	5
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	5
1.4.3.) Überflutungsgefahr .....	5
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	6
2.2.) Festsetzungen.....	6
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.2.) Wald .....	7
2.3.) Flächenbilanz .....	8
2.4.) Erschließung .....	8
2.4.1.) Ver- und Entsorgung .....	8
2.4.2.) Verkehrliche Erschließung .....	9
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	9
3.2.) Umweltbericht .....	10
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung .....	10
3.2.2.) Natur und Landschaft.....	11
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	21
3.2.4.) Schutzgebiete .....	25
3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit.....	26
3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	27
3.2.7.) Wechselwirkungen .....	27
3.2.8.) Monitoring .....	28

# 1.) Grundsätze

## 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen teilweise bebauten Bereich im Nordwesten der Wittower Heide und umfasst die Flurstücke 1/180 bis 1/184 und 1/187 bis 1/193 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 1/15, 1/18). Das Plangebiet schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 an.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Klug mit Stand September 2014.

## 1.2.) Ziele der Planung

Der Bereich wurde in der Vergangenheit durch das Bauordnungsamt trotz zum Teil der bestehenden Bebauung als Außenbereich eingestuft. Zudem befindet sich auf dem Flurstück 1/193 Wald. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen

- ⤴ die weitere bauliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des Rahmenplans (vgl. 1.3.2) abgesichert,
- ⤴ die Einheitlichkeit der Bebauung für den Bereich auch bei der anstehenden Neubebauung und Nachverdichtung gesichert und
- ⤴ der grüne, waldartige Charakter durch entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude sowie durch Erhaltungsgebote für den Baumbestand weitgehend erhalten werden.

## 1.3.) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wittower Heide West“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3.2.) Rahmenplan „Wittower Heide“

Für den gesamten Bereich der Wittower Heide wurde in Vorbereitung einer Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) durch die Gemeinde der Städtebauliche Rahmenplan „Wittower Heide“ aufgestellt (vgl. Abbildung 1). Für den entsprechenden (bereits locker bebauten) Bereich der Wittower Heide wird im Rahmenplan „Sicherheit und Nachverdichtung“ vorgesehen. Als Ausgleich für den abnehmenden Baumbestand auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen im öffentlichen Raum vorgesehen.



## 1.4.) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie die angrenzenden Siedlungsbereiche in der Wittower Heide locker mit einzelnen Wohngebäuden bebaut, die unterschiedlich als Wohn-, Ferienwohn oder Wochenendhäuser genutzt werden. Das Gebäude Wittower Heide 5b (Flst 1/180) wird seit Jahren als Wohngebäude (Hauptwohnsitz) genutzt. Die Bebauung ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsgebiets Wittower Heide.

Im Plangebiet besteht zudem auf dem bislang unbebauten Flurstück 1/193 Wald nach § 2 LWaldG M-V. Weitere Waldflächen liegen vor allem westlich angrenzend an das Plangebiet. Die früher südlich angrenzenden Waldflächen im Bereich der brachgefallenen früheren Anlage der Pädagogischen Hochschule wurden im Zuge des Planverfahrens des B-Plan Nr. 18 umgewandelt und werden derzeit als Ferienhausgebiet neu bebaut.

### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

- ▲ Südwestlich und südlich liegt in einem Abstand >560 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.260 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen.
- ▲ Südlich in einem Abstand von rund 440 m liegt das *Naturschutzgebiet* Nr. 255 „Roter See bei Glowe“.
- ▲ Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).
- ▲ Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als *Küstenschutzgebiet* „Schaabe“ ausgewiesen.

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

### 1.4.3.) Überflutungsgefahr

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

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

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

## **2.) Städtebauliche Planung**

### **2.1.) Nutzungskonzept**

Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung auf bereits erschlossenen und vorgeprägten Flächen gesichert und ausgeweitet werden. Festgesetzt wird ein Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO. Zusammen mit dem B-Plan Nr. 18 und den B-Plänen Nr. 11 und 11.1 entsteht damit in der Wittower Heide ein großes zusammenhängendes Erholungsgebiet, das durch die bestehende Straße „Waldsiedlung“ im Westen eindeutig gegen die angrenzenden Waldflächen der Schaabe abgegrenzt ist. Diese Grenze wird mit dem vom STALU perspektivisch beabsichtigten Ausbau eines Boddendeiches westlich parallel zur Straße verstärkt werden.

Angesichts der Entstehung des Siedlungsbereichs der Wittower Heide in der Nachkriegszeit als Wochenendhausgebiet sowie der im Plangebiet sowie vor allem in den angrenzenden Bereichen (vgl. B-Plan Nr. 11.1; 3. Ergänzung) vorhandenen Wochenendhausnutzung muss neben den Ferienhäusern auch zukünftig eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird ein Feriengebiet ausgewiesen, in dem sowohl eigengenutzte und an wechselnde Gäste vermietete Einheiten zulässig sind.

Um den Gebietscharakter als stark durchgrüntem, waldartigen Siedlungsbereich bei einer Neubebauung zu erhalten, soll im Gebiet eine moderate bauliche Dichte gesichert werden, wie sie auch in den angrenzenden Plangebietem verwirklicht wurde (vgl. B-Plan Nr. 18 und Nr. 11.1 – 3. Ergänzung) und letztlich auch allgemein für Wochenendhaus- und randliche Feriengebiete üblich ist.

Auch die Beschränkung der Grundfläche sowie die Festlegung auf eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise sichern eine lockere Siedlungsstruktur.

Bei der Anordnung der Baufenster wird der wertgebende Baumbestand berücksichtigt. Aus Gründen des Ortsbilds erhaltenswerte Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt. Rodungen sonstiger Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe zu beantragen und durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen. Damit ist eine entsprechende Verjüngung des Baumbestands sichergestellt.

### **2.2.) Festsetzungen**

#### **2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO Feriengebiet „Wittower Heide“, in dem neben Ferienhäusern auch Wochenendhäuser zulässig sind.

§ 10 BauNVO enthält mit der Aufzählung von Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung, so dass grundsätzlich in städtebaulich begründeten Fällen abweichende Festsetzungen möglich sind, solange der Gebietscharakter des Erholungs- oder Freizeitwohnens gewahrt wird. Angesichts grundsätzlich gleicher allgemeiner Zweckbestimmung (Erholungsnutzung) kann die Ferienhausnutzung konfliktfrei mit anderen Erholungsnutzungen gemischt werden. Begründet ist die Mischung im vorliegenden Fall zum Einen durch die Entstehung des Siedlungsbereichs in der Nachkriegszeit als Wochenendhausgebiet, zum Anderen durch die vor allem angrenzend vorhandene Wochenendhausnutzung (vgl. B-Plan Nr. 11.1, 3. Ergänzung).

Angesichts bestehender Wohnnutzung wird diese bestandssichernd in Anlehnung an eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1(10) BauNVO berücksichtigt. Demnach können die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von vorhandenen Wohngebäuden zugelassen werden, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

Zur Sicherung einer lockeren Bebauung wird für die Gebäude eine offene Bauweise als einge-

schossige Einzelhäuser vorgesehen. Zudem wird die maximale Grundfläche der Ferienhäuser auf 80 qm je Gebäude begrenzt. Dabei muss die Größenangabe auf das eigentliche Gebäude bezogen werden; nicht volumenhaltige Anlagen wie z.B. Terrassen sind nicht zu berücksichtigen. Um einer Umnutzung der Wochenendhäuser in (Dauer-)Wohnhäuser vorzubeugen, wird für die Wochenendhäuser die Grundfläche auf 60 qm (ohne nicht überdachte Terrassen) begrenzt.

Aufgrund der durch die Überflutungsgefahr begründeten Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses wird die Firsthöhe auf ca. 8,5 m über BHW (ca. 2,0 m HN) mit 10,5 m HN festgesetzt.

### **2.2.2.) Wald**

Sowohl innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1/193 als auch westlich (Flst. 6/8) und nördlich (Flst. 1/177, 1/166, 1/79, 1/80) angrenzend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

Bei dem Waldstück im Plangebiet handelt es sich um eine rund 1.250 qm bestockte Fläche, die von den westlich angrenzenden Waldflächen durch eine ausgebaute Gemeindestraße abgeschnitten ist. Zwar sind auch die nördlich angrenzenden Grundstücke teilweise bewaldet, die angrenzenden Bereiche sind jedoch ebenso durch eine Gemeindestraße abgetrennt. Zudem ist dieser Bereich durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Nach § 2(3) LWaldG M-V sind „zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen“ nicht als Wald anzusprechen. Hintergrund der Tatsache, dass der unmittelbare und aufgrund seiner Gestaltung erkennbar zu privaten Wohnstätten (i.S. von Art. 13 GG) gehörende Außenbereich keinen Wald darstellt, ist die Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des jeweiligen Eigentümers vor den Auswirkungen der Betretensregelung. Die erkennbar gestalteten privaten Freibereiche liegen zwischen den Gebäuden und der Gemeindestraße und schließen damit unmittelbar an das Plangebiet an.

Zur Umsetzung der Planung muss der Wald innerhalb des Geltungsbereichs umgewandelt werden. Nach § 1a BauGB soll Wald nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Zudem gilt angesichts eines Abstands von <300 m zur Uferlinie der Wald trotz seiner Lage im Siedlungsbereich als Küstenwald; eine Umwandlung ist nur bei Vorliegen wichtiger öffentlicher Belange zulässig.

Mit der Planung soll der bestehende Siedlungsbereich in der Wittower Heide gemäß den Vorgaben des Rahmenplans sowie der Flächendarstellung im F-Plan entwickelt und nachverdichtet werden. Die angestrebte touristische Nutzung (Ferienhausanlage) entspricht den raumordnerischen Vorgaben (Lage der Gemeinde in Tourismusschwerpunktraum). Der Siedlungsbereich liegt touristisch günstig und ist durch einen erst kürzlich mit Linksabbiegemöglichkeit ausgebauten Knoten regelkonform an die überregionale L 30 angeschlossen. Durch Auffüllung unbebauter, aber durch die anliegenden Gemeindestraßen und Mediennetze bereits erschlossener Grundstücke wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden gewährleistet. Die bestehenden Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Leitungsnetze) können durch die Nutzungsintensivierung wirtschaftlicher genutzt werden.

Angesichts der südlich, östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsflächen liegt das kleine Waldstück isoliert. Von den großen zusammenhängenden Waldflächen der Schaabe ist der Bereich zudem durch die kürzlich ausgebaute Gemeindestraße „Waldsiedlung“ getrennt. Bei Erhalt eines großen Teils der bestehenden Bäume können die ökologischen Auswirkungen der Waldumwandlung gering gehalten werden. Auch heute ist der Bereich eingezäunt und kann auch angesichts der angrenzenden Wohnbereiche nicht betreten bzw. durchquert werden. Die Waldbilanz ist durch eine entsprechende Erstaufforstung im küstennahen Bereich auszugleichen.

Der heutige gesetzliche Waldabstand von 30 m wird im Bereich der Wittower Heide von der bestehenden Bebauung häufig nicht eingehalten.

Der Waldabstand nach Westen (Flst. 6/8) wird durch die Gebäude auf den Flurstücken 1/4 im Süden und 1/166 bzw. 1/177 im Norden örtlich geprägt. Nach § 3 der Waldabstandsverordnung können Ausnahmen zugelassen werden für Vorhaben; die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Dabei ist gleichzeitig zu berücksichtigen, dass die geplante Bebauung durch eine stark genutzte Ge-

meindestraße „Waldsiedlung“ vom Wald getrennt ist (Zufahrt zum Ferienhausgebiet, vgl. B-Plan Nr. 11) und insofern bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht.

### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Bestand</i>
Sondergebiet	6.295 qm	5.045 qm
zulässige Grundfläche (GRZ 0,2) Versiegelung gesamt gem. § 19(4)	1.259 qm 1.889 qm	(ca. 470 qm Hauptgeb. zugl 184 qm Nebengeb.)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.890 qm	1.890 qm
Wald	--	1.250 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>8.185 qm</b>	<b>8.185 qm</b>

### 2.4.) Erschließung

#### 2.4.1.) Ver- und Entsorgung

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

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bisher über private Anschlusskanäle, die im weiteren Verlauf in die öffentliche Kanalisation einmünden.

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

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

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei harter Bedachung eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Ca. 200m östlich sind größer dimensionierte Trinkwasserleitungen vorhanden, über die eine Löschwasserentnahme von maximal 48 m<sup>3</sup>/h möglich ist. Im Bereich des Bebauungsplans 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ bestehen zudem ein Löschwasserteich sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter.

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 28.10.2013 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.

#### **2.4.2.) Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet nördlich, westlich und südlich begrenzenden und bereits bestehenden Gemeindestraßen (Wittower Heide). Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die an „verkehrsberuhigte Bereiche“ geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen mit Zeichen 325/326 StVO gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen Verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen“ Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen „besonderen Straßentyp“ dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

### **3.) Auswirkungen**

#### **3.1.) Übersicht abwägungsrelevante Belange**

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

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen.
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Innerhalb wie angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Bei dem innerhalb des Plangebiets liegenden Wald handelt es sich um eine Waldnase, die durch die ausgebaute Gemeindestraße „Waldsiedlung“ von den Waldflächen der Schaabe abgetrennt ist. Nach § 1a BauGB soll Wald nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Zudem gilt angesichts eines Abstands von <300 m zur Uferlinie der Wald trotz seiner Lage im Siedlungsbereich als Küstenwald; eine Umwandlung ist nur bei Vorliegen wichtiger öffentlicher Belange zulässig. Mit der Planung soll der bestehende Siedlungsbereich in der Wittower Heide gemäß den Vorgaben des Rahmenplans sowie der Flächendarstellung im F-Plan entwickelt und nachverdichtet werden (vgl. 2.2.2).

Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(2) WAbstVO M-V (örtlich geprägter Waldabstand bei an Bestandsbebauung

anschließende Gebäude) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes verhindert.

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

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also zumindest zum Teil bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Bislang wurde der Bereich von der Baurechtsbehörde als Außenbereich nach § 35 BauGB eingeschätzt, so dass mit der Bauleitplanung für die Eigentümer grundsätzlich Vorteile verbunden sind, da ihnen der Bebauungsplan gesichertes Baurecht verleiht. Da der Bebauungsplan zudem grundsätzlich ähnliche Festlegungen trifft wie die Pläne für die bestehende Nachbarbebauung (vgl. Bebauungsplan Nr. 11.1), ist das Entstehen von Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

Zu berücksichtigen ist bei der Planung jedoch die vorhandene ausgeübte Wohnnutzung auf Flst. 1/180 durch eine entsprechend bestandssichernde Festsetzung, da die Wohnnutzung in einem Feriengebiet für Wochenend- und Ferienhausnutzung nach § 10 BauNVO zukünftig nicht mehr zugelassen werden kann. Entsprechend des aktuellen Urteils des BVerwG (Urt. v. 11.07.2013 - 4 CN 7.12) zu Erholungssondergebieten ist eine dauerhafte Wohnnutzung mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung nach § 10 Abs. 1 BauNVO nicht vereinbar, so dass das Entstehen zusätzlicher Wohnnutzung auszuschließen ist. Allerdings eröffnet § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BauNVO die Möglichkeit, einen gebietsfremden Bestand durch besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 zu sichern. Der gemeindlichen Planungshoheit sind aber Grenzen gesetzt: Ist ein Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen, das der Erholung dient, dürfen vorhandene gebietsfremde Bauvorhaben durch Festsetzungen nur gesichert werden, wenn sie quantitativ und qualitativ so in den Hintergrund treten, dass die Bebauung zu Erholungszwecken das Erscheinungsbild des Plangebietes prägt. Dies ist im Feriengebiet Wittower Heide insgesamt, d.h. unter Berücksichtigung der Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 11.1, der Fall.

## **3.2.) Umweltbericht**

### **3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung**

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

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ▲ Anlagebedingt wird durch Nachverdichtung (Erweiterung von Bestandsgebäuden, Bebauung von Baulücken) die Versiegelung im Plangebiet zunehmen. Durch die Ausweitung des Baugebiets auf ein unbebautes Waldgrundstück gehen im Umfang von 1.250 qm Waldflächen verloren. Im Bereich der zukünftigen Gebäude ist zudem die Rodung einzelner Bäu-

me zu erwarten.

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

### 3.2.2.) Natur und Landschaft

#### Klima

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet 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. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene aufgelockerte Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

#### Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Der Grundwasserflurabstand ist mit < 2 m angegeben. Der oberste zusammenhängende Grundwasserleiter gilt als unbedeckt. Das Grundwasserdargebot wird aufgrund der Nähe zur Küste als nicht nutzbar beschrieben. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt 21,4mm/Jahr und ist damit nicht relevant.

In ca. 75 m nördlicher Richtung befindet sich das Küstenschutzgebiet mit der Bezeichnung: Schaabe/Rügen - Zeltplatz Altenkirchen bis Glowe.

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein klassifiziertes Kleingewässer ist in ca. 173m südlicher Richtung gelegen.

Für die Versickerung von Regenwasser bestehen aufgrund des relativ oberflächennah anstehenden Grundwassers schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser kann lediglich flächig versickern oder muss abgeführt werden.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht einen bereits teilweise bebauten und damit baulich geprägten Bereich. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt. Eine Gefährdung des Schutzguts Wasser ist nutzungsbedingt nicht zu befürchten.

Zustand nach Durchführung: Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

## **Boden / Geologie**

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

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

Das Plangebiet ist in einem lockeren, ortstypischen Umfang bebaut. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort.

Das gesamte Plangebiet weist durch die langjährige Nutzung sowie Überbauung veränderte Böden auf. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und Gebäude in Teilen voll- und teilversiegelt. Es herrschen Biototypen des Siedlungsraumes vor. Die vorgefundene Situation steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

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

Minimierung und Vermeidung: Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 regelt die relativ geringe Überbauung pro Grundstück als Minimierungsmaßnahme. Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Erneuerung bestehender Ferienhäuser sowie die Ergänzung eines Ferien-

hauses innerhalb eines Quartiers (Lückenbebauung) entsprechen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur gering erhöhen; insgesamt bleiben 70% der Baugrundstücke als Garten unversiegelt erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nicht geeignet ist das Schutzgut Boden erheblich zu gefährden.

## **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 aufgrund seiner urbanen Zuordnung keine Vegetationsgruppe aus. Westlich jedoch grenzt bereits eine ausgewiesene Fläche an, hierbei handelt es sich um einen Pfeifengras-Buchen-Eichenwald auf feuchten mineralischen Standorten. Es ist davon auszugehen, dass diese Waldgesellschaft auch für das Plangebiet zutreffen würde. Der Bereich der nördlich angrenzenden Düne wird als Weißmoos-Krähenbeeren-Kiefern-Küstendünenwald bezeichnet. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben und die Aufschüttungen zurückgebaut würden.

Das Plangebiet umfasst ein Gebiet, welches langjährig locker mit Ferien- und Wochenendhäusern sowie in Ausnahmefällen auch Wohngebäuden bebaut ist. Ihr Umfeld ist gärtnerisch angelegt (Hausgärten) und überschirmend mit älteren Kiefern (*Pinus sylvestris*), Stieleichen (*Quercus robur*) sowie Birken (*Betula pendula*) bestanden. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist die Vegetation insgesamt als recht spärlich entwickelt. Die Erschließungsstraße Wittower Heide gleicht einem unversiegelten Wirtschaftsweg. Das Plangebiet ist somit vollständig anthropogen überformt. Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Das Plangebiet wird den Biotoptypen Ferienhausgebiet (PZF), Brachfläche der Dorfgebiete (Erholungsnutzung) (OBD) sowie Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt (OVU) zugeordnet.

Der Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete wurde für das unbebaute Grundstück 1/193 gewählt. Hier herrschen neben der locker bestandenen Baumschicht aus Kiefern (*Pinus sylvestris*), Stieleichen (*Quercus robur*) und Birken (*Betula pendula*) folgende Pflanzen als aufkommende, junge Gehölzschicht vor:

- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Die Gehölze stehen locker unter den Bäumen, Trampelpfade haben sich ausgebildet. Auffällig sind auch Gehölze, die teilweise eine heckenartige Struktur andeuten. Möglicherweise wurde das Grundstück zeitweise als Campingfläche genutzt. Es ist dennoch davon auszugehen, dass sich viele Pflanzen durch Gartenabfälle, die gern in die ungenutzte Fläche eingebracht wurden, angesiedelt haben. Als Krautschicht haben sich vor allem Gräser wie Knautgras (*Dactylis glomerata*) und die Gemeine Rispel (*Poa trivialis*) durchgesetzt.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Baumbestand:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
1	Pinus sylvestris	1,72	8	Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
2	Pinus sylvestris	1,45	10	Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
3	Pinus sylvestris	1,41	6	Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
4	Pinus sylvestris	1,29	6	Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
5	Pinus sylvestris	1,65	8	Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
6	Quercus robur	1,06	6	schräg, Telefonleitung durch Krone, einseitig durch Kronendruck	(W) S, §	E
7	Quercus robur	1,16	6	etwas Totholz, einseitig durch Kronendruck	(W) S, §	E
8	Pinus sylvestris	1,15	5	viel Totholz, lichte Krone, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
9	Quercus robur	0,82	3	viel Totholz	(W) S	
10	Pinus sylvestris	1,67	8	leicht schräg, einseitig durch Kronendruck	(W) S, §	E
11	Quercus robur	1,43	6	absterbend	(W) S, §	
12	Quercus robur	0,96	6	bis zum Stammfuß belaubt	(W) S	
13	Quercus robur	0,82	4	hoher Kronenansatz	(W) S	
14	Quercus robur	0,83	4		(W) S	
15	Quercus robur	1,23	8	viel Totholz	(W) S, §	
16	Quercus robur	1,52	12	Zwiesel in 4 m Höhe	(W) S, §	E
17	Pinus sylvestris	1,53	10	viel Totholz, einseitig durch Kronendruck, schräg	(W) S, §	E
18	Quercus robur	2,15	12	stark verzweigt, Totholz, Telefonleitung durch Krone	(W) S, §	E
19	Betula pendula	0,95	5	schräg	(W)	E
20	Betula pendula	1,18	6	einseitig durch Kronendruck, schräg	(W) S, §	E
21	Quercus robur	0,74	5	schräg	(W) S	
22	Quercus robur	0,85	6	einseitig durch Kronendruck, schräg	(W) S	E
23	Quercus robur	1,33	10	Totholz	(W) S, §	
24	Quercus robur	1,52	10	Nistkasten am Stamm	(W) S, §	
25	Quercus robur	1,40	10		(W) S, §	
26	Quercus robur	2,12	12	einseitig durch Kronendruck	(W) S, §	
27	Quercus robur	1,55	12	einseitig durch Kronendruck	(W) S, §	
28	Quercus robur	1,53	10	etwas Totholz	(W) S, §	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
29	Quercus robur	1,25	10		(W) S, §	
30	Betula pendula	1,81	5	Totholz	S, §	E
31	Quercus robur	~1,30	6		S, §	E
32	Quercus robur	~1,50	8	Zwiesel in 1,50m Höhe	S, §	E
33	Pinus sylvestris	0,94	4		S	
34	Pinus sylvestris	0,92	4		S	
35	Quercus robur	~1,20	6		S, §	E
36	Quercus robur	0,58	2		S	
37	Quercus robur	1,28	6		S, §	E
38	Quercus robur	1,02	6	Telefonleitung durch Krone	S, §	E
39	Quercus robur	1,53	6	Telefonleitung durch Krone	S, §	E
40	Quercus robur	~2,00	10		S, §	E
41	Picea pungens 'Glauca'	~0,6	3		S	
42	Picea abies	0,66	3		S	
43	Picea abies	1,10	3		S, §	
44	Quercus robur	~1,45	8		S, §	E
45	Quercus robur	~1,50	8	Nistkasten am Stamm	S, §	E
46	Quercus robur	~1,50	8		S, §	E
47	Quercus robur	~1,50	8		S, §	E
48	Quercus robur	~1,50	8		S, §	E
49	Pinus sylvestris	~1,50	8		S, §	E
50	Betula pendula	~0,80	5		S	
51	Quercus robur	~0,8	3	stark beschnitten	S	
52	Pinus sylvestris	~1,50	5	schräg	S, §	
53	Pinus sylvestris	~1,10	5		S, §	
54	Quercus robur	~1,30	5	Krone schräg	S, §	
55	Quercus robur	~1,10	5		S, §	E
56	Quercus robur	~1,00	6	Efeubewuchs, Krone schräg	S, §	
57	Quercus robur	~1,10	6		S, §	E

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
58	Quercus robur	~1,30	10		S, §	E
59	Pinus sylvestris	~0,8	6		S, §	
60	Betula pendula	~0,8	4	schräg	S	
61	Betula pendula	~0,8	4	schräg	S	
62	Quercus robur	~1,0	5	Nistkasten am Stamm	S, §	E
63	Quercus robur	~1,40	8	Verletzung am Stammfuß	S, §	
64	Pinus sylvestris	~1,20	6		S, §	E
65	Quercus robur	~1,10	5		S, §	E
66	Quercus robur	~0,9	4	starker Stammriss	S	
67	Quercus robur	~1,30	6	starker Stammriss	S, §	
68	Quercus robur	~1,60	10	Nistkasten am Stamm	S, §	E
69	Quercus robur	~0,8/0,9	6	2-stämmig, schräg	S	
70	Quercus robur	~0,9	5	Totholz	S	E
71	Betula pendula	~0,5	3	auf 3 m Höhe geköpft	S	
72	Quercus robur	~1,20	5		S, §	E
73	Pinus sylvestris	~1,30	6	leichter Drehwuchs	S, §	E
74	Quercus robur	~1,20	5	viel Efeubewuchs	S, §	E
75	Pinus sylvestris	~1,20	6	schräg	S, §	E
76	Betula pendula	~1,10	5	viel Efeubewuchs	S, §	

aufgenommen am 22.09.2014, Kartierer: A. Stahr

(W) zum Zeitpunkt der Aufnahme Wald nach § 2 LWaldG M-V; zur Umwandlung vorgesehen

S geschützt nach Baumschutzsatzung Glowe; § geschützt nach gesetzlichem Baumschutz

E = Erhalt, ~ Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Privatgrundstück nur geschätzt



Abbildung 3: Biotoptypen sowie Baumbestand (unmaßstäblich)

Legende: OBD Brachfläche der Dorfgebiete (Erholungsnutzung)  
 PZF Ferienhausgebiet  
 OVU Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt

Nördlich der Landesstraße L 30 befindet sich nach Biotopatlas ein gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschütztes Biotop:



- RUE00798 Biotopname: Küstendüne auf der Nordseite der Schaabe, Gesetzesbegriff: Düne, Fläche in m<sup>2</sup>: 1309958, Entfernung: 60 m nördlich gelegen

Abbildung 4: gemäß §20 NatSchAG-MV geschützte Biotope (Quelle: [www.umweltkarten.mv-region.de](http://www.umweltkarten.mv-region.de))

Bewertung: Pflanzen. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Umfeld der Bebauung keine be-

sonders wertvollen Strukturen auf. Das Vorhaben beansprucht neben Siedlungsbiotoptypen anteilig eine Brachfläche. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der schirmende Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten und wird teilweise zum Erhalt festgesetzt, die vorhandenen Gebäude bekommen ein unwesentlich größeres Baufenster und eine GRZ von 0,2, beanspruchen daher bei möglicher Neubebauung oder Erweiterung keine großen Flächen. Der Charakter des locker bebauten Ferienhausgebietes bleibt erhalten. Lediglich die unbebaute Parzelle mit dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (Erholungsnutzung) (OBD) erhält ein zusätzliches Baufenster.

Das ca. 60 m nördlich liegende gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop ist durch die stark befahrene L 30 vom Plangebiet getrennt und wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

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.

Generell: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus einem Ferienhausgebiet, unbefestigten Erschließungswegen und einer kleinen Brache der Dorfgebiete zusammen. Eine schirmende Baumschicht aus alten Kiefern, Stieleichen und Birken zieht sich durch das gesamte Gebiet. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nutzung, seiner geringen Größe und randlichen Lage fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL.

Fischotter: Das Plangebiet liegt innerhalb des MTB 1446/2, in welchem ein Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) belegt wurde (Stand 2005). Im Plangebiet bzw. in direktem Umfeld sind jedoch keine Gewässer vorhanden, die dem Fischotter ein potenzielles Habitat bieten würden. Ein Aufenthalt oder Durchwandern von Fischottern ist im belebten Ferienhausgebiet möglich aber eher unwahrscheinlich. Auch sind gemäß Umweltkartenportal M-V keine Fischottertote im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes bekannt. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Fledermäuse: Der Altbaumbestand des Plangebietes wurde, soweit zugänglich, bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt. Die Gebäude waren am Tag der Kartierung aufgrund der Unzugänglichkeit einiger Grundstücke nicht einsehbar. Vereinzelt Spalten und Nischen an Gebäuden, die ein Potenzial als Fledermaussommerquartiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden. Die Lage der Grundstücke am Küstenwald mit den südlich angrenzenden Freiflächen bietet einigen Fledermausarten ein geeignetes Jagdrevier.

Die Ferienhäuser sind ortstypisch im Großteil der Wintermonate unbewohnt und damit störungsfrei. Es wäre möglich, dass für einige Tiere die Möglichkeit besteht in frostfreien Dachböden oder Kellernischen zu überwintern.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

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.

Vögel: Bei einer Begehung des Geländes konnten keine Vogelnester im Gehölzbestand festgestellt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Allerweltsarten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten) darstellen. Im Herbst können bspw. die Früchte der Ziersträucher zum Nahrungsangebot der Avifauna beitragen.

Die bestehenden Ferienhäuser waren auf den eingezäunten Grundstücken zur Zeit der Kartierung nicht zugänglich. Vorgefunden wurden mehrere Nistkästen die an Bäumen angebracht sind. Durch die Unzugänglichkeit des Plangebietes können weitere Nistmöglichkeiten übersehen worden sein. Mögliche Bewohner des Plangebietes sind beispielsweise Schwalben, Haussperling oder der Buntspecht.

Bei einer Sanierung der Fassaden ist darauf zu achten, dass Schwalbennester wiedergenutzte Brutstätten sind und somit einem ganzjährigen Schutz unterliegen. Eine eventuell neugestaltete Fassade muss eine raue Oberfläche haben und vor Niederschlagswasser geschützte Bereiche bieten, die eine Wiederbesiedlung durch Mehlschwalben zulassen. Eine Wiederbesiedlung oder Erweiterung einer Kolonie ist zu dulden.

Schwalbennester, Hohlräume unter den Dachziegeln oder andere Nischen am Gebäude bieten dem Haussperling potenzielle Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Gebäude sind bestehende Brutplätze zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Das Plangebiet liegt in einem positiven Messblattquadranten (1446-2) für Seeadler. In den Jahren 2007-2012 war ein Horst im Quadranten mindestens einmal besetzt. Das ca. 440 m südlich gelegene Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘ besitzt den Schutzstatus u.a. wegen seiner bemerkenswerten Avifauna. Neben einem Seeadlerhorst werden auch Brutvögel wie Graugans, Rohrweihe, Mäusebussard, Habicht, Sperber, jahresweise der Baumfalke und die Rohrdommel genannt.

In einem 300 m Radius, ausgehend vom Plangebiet konnte kein Horst gesichtet werden. Aufgrund der belebten Lage am Ortsrand von Glowe ist ein Seeadlerhorst im Plangebiet oder dessen Umfeld auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Brutstätten im Gehölzbestand sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Amphibien: Gemäß der Rasterdatenerfassung ist auf der Schabe (Messtischquadranten-nummer 1446-2) mit einem Vorkommen des Nördlichen Kammolches (*Triturus cristatus*) zu rechnen. Als optimale Habitate gelten größere, sonnenexponierte Kleingewässer mit mehr als 0,5 m Wassertiefe auf schweren Böden. Häufig liegen die Laichgewässer inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die terrestrischen Lebensräume liegen oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und sind meist weniger als 1.000 m von ihnen entfernt. Als Landhabitate werden Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder genannt.

Gemäß der Roten Liste für MV ist der Kammolch mit einer 2 gelistet, die Rote Liste für Deutschland weist eine 3 aus. Vorkommen von Amphibien im Plangebiet können aufgrund fehlender Gewässerstrukturen und Versteckmöglichkeiten als unrealistisch angesehen werden. Als wahrscheinlicher Lebensraum gilt das ca. 440m südlich gelegene Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘. Als Schutzzweck wird in der Naturschutzgebietsverordnung u.a. der besondere Amphibienreichtum angegeben. Das nächste stehende Kleingewässer ist ca. 173m südlicher Richtung entfernt. Seine Größe beträgt 1.148m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Vorkommen des Kammolches auf das Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘ beschränkt. Im Plangebiet ist er auszuschließen.

Auch die Rotbauchunke ist gemäß Messtischquadranten auf der Schabe zu finden. Sie bevorzugt als Laichgewässer und Sommerlebensraum stehende, sich schnell erwärmende natürliche Kleingewässer wie Sölle oder Weiher aber auch temporäre Gewässer. Die Laichgewässer liegen zu meist in der offenen Agrarlandschaft und können in den Sommermonaten vollständig austrocknen. Die Rotbauchunke hält sich nach der Laichzeit in der unmittelbaren Umgebung des Laichgewässers auf. Als Winterquartier dienen u.a. Nagerbauten, Erdspalten und geräumige Hohlräume im Erdreich. Die Rotbauchunke entfernt sich selten weiter als 500m vom Laichgewässer. Die Rotbauchunke ist in der Roten Liste MV mit 2 und in der Roten Liste für Deutschland mit 1 gelistet. Ein Vorkommen wird ebenfalls im Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘ vermutet. Das Plangebiet ist als Lebensraum für die Rotbauchunke ungeeignet.

Reptilien: Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. In dem gärtnerisch angelegten Ferienhausgebiet stehen nur wenige ungestörte Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume zur Verfügung. Weiterhin fehlen in dem dicht mit Bäumen bestandenen Gebiet ausreichend Sonnenmöglichkeiten. Viele der Gäste und Bewohner halten überdies Hunde, die zusätzlich für Unruhe sorgen. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen durch die intensive Nutzung außerdem lockerbödig und vegetationsfreie Reproduktionsstandorte.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf ein bestehendes Ferienhausgebiet am Ortsrand von Glowe. Bis auf die Wintermonate wird dieses Gebiet intensiv von Urlaubern genutzt. Dementsprechend sind die Biotoptypen stark anthropogen geprägt und gründlich gepflegt. Jedes der Grundstücke ist sicher der Hundehaltung geschuldet durchgängig eingefriedet. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

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

Minimierung und Vermeidung: Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Der überwiegende Bestand des Plangebietes wird in seiner jetzigen Struktur bestehen bleiben. Eventuell werden über einen längeren Zeitraum hinweg die Ferienhäuser saniert, eingeschränkt erweitert oder durch einen Neubau ersetzt. Das momentan unbebaute Grundstück wird zeitnah mit einem Ferienhaus ergänzt. Die schirmenden Bäume im gesamten Plangebiet bleiben mehrheitlich erhalten. Ein Teil wird zum Erhalt festgesetzt. Die neue Bebauung beansprucht nur geringfügig mehr Grundfläche für Versiegelung und Überbauung als der Bestand.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

## **Landschaftsbild**

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist.

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 (Land-

schaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Glowe. Westlich liegt ein großes Waldgebiet, welches den einzigartigen Charakter der Schaabe im besonderen Maße widerspiegelt. Die übrigen Seiten werden von weiteren Ferienhausanlagen begrenzt. Ungefähr 30m in nördlicher Richtung ist die stark befahrene L30 in Richtung Juliusruh gelegen. Sie stellt den kürzesten Weg der Bewohner des Plangebietes in das Ortszentrum dar. Nördlich der L30 beginnt der Küstenschutzwald, unweit dahinter liegt der stark touristisch genutzte Ostseestrand der Schaabe.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Ferienhausquartiers. Eine dem Charakter des Ortsrandes entsprechende Sanierung bzw. Ergänzung wird den einzelnen Eigentümern ermöglicht. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird damit positiv verändert. Die Nutzung des unbebauten Grundstücks komplettiert die Bebauung des Quartiers, so dass sich dieser Bereich als geschlossene Einheit präsentieren kann. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Anlage in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen entgegengewirkt.

Aufgrund der festgesetzten, schirmenden Gehölze, wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

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

Die bereits intensiv als Ferien- und Wochenendhausgebiet genutzte vorbeeinträchtigte Fläche mit seinen gärtnerischen, allgemeinen Biotoptypen und schirmendem Gehölzen, wird nicht als landschaftlich ungestört angesprochen. Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen touristischen Nutzung ist, vor allem im Hinblick auf die begünstigte Lage in der Landschaft, die weitere Entwicklung der baulichen Nutzung sinnvoll. Mit Ausnahme des bislang unbebauten Waldgrundstücks handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Eingriffe in den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.

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

Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird in einer externen Kompensationsmaß-

nahme ausgeglichen oder innerhalb des Plangrundstücks mit Baumpflanzungen kompensiert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Eingriffe in Natur und Landschaft werden so gering wie möglich gehalten. Das Vorhaben beansprucht ein bereits intensiv genutztes Umfeld für Überbauungen.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Überwiegend betroffen ist der vorhandene Biotoptyp Ferienhausgebiet (PZF) sowie die Biotoptypen Brache der Dorfgebiete (Erholungsnutzung) (OBD), und Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden Flächen für die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen vollversiegelt.

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

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Hierzu wird überwiegend die Erweiterung bzw. Neuanlage von Ferienhäusern gerechnet. Hinzu kommen befestigte Flächen wie Terrassen, Wege und Stellplätze.

Ein kompletter flächiger Eingriff wird für das bisher unbebaute Grundstück Flst. 1/193 berechnet, das zudem „Wald“ nach LWaldG M-V darstellt:

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Brachfläche der Dorfgebiete (Erholungsnutzung) (OBD)	14.11.2	377	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	566

Die Grundstücke mit dem Biotoptypen Ferienhausgebiet sind bereits bebaut, kleinere bauliche Maßnahmen sind auch derzeit zulässig und fallen unter die Schwelle der Geringfügigkeit. Ein zusätzlicher Eingriff (und damit auch ein Ausgleichserfordernis) wird daher nur für größere Maßnahmen ab 40 m<sup>2</sup> Neuversiegelung angesetzt: Ausgehend von einem Wertfaktor von 0,5, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad sind bei einer Neuversiegelung von 40 m<sup>2</sup> Fläche 30 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ferienhausgebiet (PZF)	13.9.6	(je) 40	-	$[0,5 + 0,5] \times 0,75$	30

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für das bisher unbebaute Grundstück „Wald“ nach LWaldG M-V wird zudem ein flächiger Funktionsverlust für die Anlage von Hausgarten auf derzeit brach liegender Fläche berechnet:

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Brachfläche der Dorfgebiete (Erholungsnutzung) (OBD)	13.9.6	873	1	1,5 x 0,75	981

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende Biotope oder Strukturen sind vorhabenbedingt nicht darstellbar. Es werden keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

#### Ermittlung des Gesamteingriffs für Flurstück 1/193:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	566 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	981 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0 Kompensationsflächenpunkte</u>

#### **Gesamteingriff**

**1.547 Kompensationsflächenpunkte**

Für Flurstück 1/193 ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes Defizit von 1.547 Kompensationsflächenpunkten.

#### Gebietsinterne Kompensationsmaßnahme Flurstück 1/193

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme Flurstück 1/193	873	-	0,5	0,6	262
Flächenäquivalent für Kompensation:					262

Dem rechnerisch ermittelten Eingriff von 1.547 Kompensationsflächenpunkten werden interne kompensationsmindernde Maßnahmen im Umfang von 262 Kompensationsflächenpunkten gegenübergestellt. Es verbleibt ein Defizit von 1.285 Kompensationsflächenpunkten, welches über eine externe Maßnahme zu kompensieren ist.

#### Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Boldevitz für Flurstück 1/193

Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Zahlung in das Ökokonto Boldevitz festgesetzt.

Das Ökokonto Boldevitz (Gemeinde Parchtitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme in der Landschaftszone Ostseeküstenland die von der UNB als solche anerkannt wurde.

Mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Ersatzmaßnahmen gilt der für das Flurstück 1/193 rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgegli-

chen.

Ermittlung des Eingriffs für die weiteren Flurstücke (Biotoptyp Ferienhausgebiet PZF):

Dem gemäß ausgewiesener Flächeneinheit ermittelten Eingriff in den Biotoptypen Ferienhausgebiet (PZF) wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25m<sup>2</sup> berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,0 der Minderungsfaktor aufgrund möglicher umgebender Beeinträchtigungen mit 0,6 festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbaum 1 x 25	25,00	2	2,0	0,6	30,00
Flächenäquivalent für Kompensation:					30,00

Für die Grundstücke mit dem Biotoptyp Ferienhausgebiet (PZF) gilt: Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist je 40 m<sup>2</sup> zusätzlicher Vollversiegelung ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Kompensation gem. LWaldG M-V für Flurstück 1/193

Eingriffe in den Waldbestand sind gem. § 15 LWaldG M-V zu kompensieren. Gem. Umwandlungserklärung der Forstbehörde vom 12.09.2014 ist die in ein Ferienhausgebiet umzuwandelnde Waldfläche mit dem Faktor 1:3 zu ersetzen.

Demnach ergibt sich nach den Festsetzungen des B-Planes für die Eingriffe in den Waldbestand folgender Ersatzumfang:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
betroffene Flächen im Geltungsbereich des B-Plans			
Wald im Küstenbereich	1:3	1.250	3.750
<b>Gesamt</b>			<b>3.750</b>

Für die Umsetzung des Vorhabens auf Flurstück 1/193 ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 3.750 qm als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Die Ersatzaufforstung von 3.750 qm wird im Zuge der externen Kompensationsmaßnahme Ökoko-Konto Prosnitz nachgewiesen. Die im Jahr 2013 ausgeführte Erstaufforstung in Prosnitz wurde von der Forstbehörde als Waldkonto anerkannt. Die im Zuge dieser Maßnahme entstandenen Waldflächen liegen im Wesentlichen innerhalb des 300 m Uferbereichs und sind damit als Ausgleich für die Eingriffe in den Küstenwald in Glowe geeignet.

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass (§ 18 NatSchAG M-V)

Unabhängig von der städtebaulichen Eingriffsermittlung besteht eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29(2) BNatSchG, hier geschützte Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Über den Umfang des gesetzlichen Baumschutzes hinaus besteht ein Baumschutz durch die gemeindliche Baumschutzsatzung.

#### Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

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

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

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

Das nach Baumschutzsatzung berechnete Kompensationserfordernis liegt deutlich über dem gesetzlichen Erfordernis des Baumschutzkompensationserlasses, so dass sich ergänzende Festlegungen erübrigen.

Der kompensationspflichtige Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe mit einem separaten Baumfällantrag zu beantragen. In der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung als Auflage festzusetzen. Auf eine festzusetzende Ermittlung der Kompensationspflicht muss daher an dieser Stelle verzichtet werden.

#### Zusammenfassung:

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt somit der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

### **3.2.4.) Schutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschel Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 560 m in südlicher bis südwestlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ liegt in einer Entfernung von rund 2.700m (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche).
- das SPA Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ schließt sich in >1.260m südlich an. Es deckt große Bereiche des FFH-Gebietes „Nordrügenschel Boddenlandschaft“ mit ab. Das SPA Gebiet erstreckt sich über den gesamten Jasmunder Bodden, insgesamt hat es eine Fläche von 20.739 Hektar.

Diese Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkungsbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch

eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

Die Gäste werden überwiegend die Wander- sowie Radwege und Strände der Schaabe als Erholungsraum nutzen, diese liegen in unmittelbarer Umgebung und sind an die Erschließungsstraßen des Plangebietes angeschlossen.

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 der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

#### Naturschutzgebiet „Roter See bei Glowe“

In einer Entfernung von ca. 440m südlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet „Roter See bei Glowe“ mit der Nr. 255. Das NSG nimmt eine Fläche von 232,6ha ein, davon entfallen 187,0ha auf Land- und 45,6ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch räumlichen Abstand und der belebten Umgebung vom NSG getrennt. Daher sind Art und Dimension des Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des NSG zu beeinträchtigen.

#### Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das LSG mit einer Gesamtfläche von 30.644 ha grenzt westlich an das Plangebiet an. Die umliegenden Siedlungsflächen sind ausgenommen.

### **3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit**

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf dem bereits stark vorbeeinträchtigtem Quartiers eines Ferienhausgebietes geplant. Das Gebiet befindet sich damit in langjähriger intensiver Nutzung durch den Menschen. Angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Durch seine Lage auf der Schaabe unweit des Ostseestrandes stellt das Plangebiet eines der beliebtesten Ferienhausgebiete auf der Insel Rügen dar. Das Vorhaben trägt zu einer qualitativen Entwicklung der Ferienhaussiedlung bei.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von Gebäuden ausschließlich für den Tourismus. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens notwendige Sanierungen der bestehenden Gebäude dar. Das Ferienhausgebiet erfährt zusätzlich eine qualitätvolle Nachverdichtung.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes nur in Ausnahmefällen vorhanden; in der Nachbarschaft bestehen touristisch genutzte Ferienhäuser. Nach Durchführung des Vorhabens wird das Plangebiet touristisch als Ferienhausgebiet genutzt.

Klimatische Belastungen: Die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigungen keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. 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 § 11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Sonstige weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

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

### **3.2.7.) Wechselwirkungen**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben findet eine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsdensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern.

Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

#### Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wittower Heide West“ 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, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Beteiligung an einem Ökokonto ausgeglichen werden.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.8.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens sind besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich.

Glowe, Mai 2015 ; ausgefertigt: 19.10.2015



*[Handwritten signature]*

*Melke  
Bürgermeister*