

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

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

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. 31A „Mietwohnungsbau Rügen Radio - West“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

**Gemeinde Glowe**

**Satzungsexemplar**

# 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.) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	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.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	7
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung .....	7
2.2.4.) Immissionsschutz .....	7
2.3.) Flächenbilanz .....	8
2.4.) Erschließung .....	9
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	9
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	9
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	9
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	10
3.2.1.) Allgemeines .....	10
3.2.2.) Natur und Landschaft .....	11
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	17
3.2.4.) Schutzgebiete .....	18
3.2.5.) Kultur und Sachgüter .....	19
3.2.6.) Mensch .....	19
3.2.7.) Zusammenfassung .....	19

## **1.) Grundsätze**

### **1.1.) Geltungsbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 31A „Mietwohnungsbau Rügen Radio – West“ besteht aus einem ehemals mit drei Einfamilienhäusern bebauten Bereich am Rande der genossenschaftlichen Wohnsiedlung Rügen Radio und umfasst die Flurstücke 27/5 und 27/6 der Flur 3, Gemarkung Glowé mit insgesamt gut 0,3 ha.

Ursprünglich hatte die Gemeinde auch den westlich anschließenden Bereich (Flst. 29/16, 29/18 teilw.) überplanen wollen. Aufgrund der raumordnerischen Bedenken hinsichtlich der Kapazität wurde das Plangebiet im Verfahren geteilt und der östliche Bereich vorerst zurückgestellt (Bebauungsplan Nr. 31B „Mietwohnungsbau Rügen Radio - Ost“).

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus der aktuellen ALK. Für den westlichen Randbereich (Anschluss Bebauungsplan Nr. 29) liegt zudem eine digitale Vermessung vor, die ergänzend eingeblendet wird.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Vorprägung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer mit Abriss der Altbebauung brach gefallenen Siedlungsfläche. Die Fläche ist zur Verbesserung der Nutzbarkeit in der Vergangenheit aufgeschüttet worden und damit klar gegenüber den tieferliegenden nördlich angrenzenden Naturbereichen abgegrenzt. Der Bereich wird als Siedlungsfreifläche regelmäßig gepflegt. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden 2.923 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.023 qm überplant.

### **1.2.) Ziele der Planung**

In der Gemeinde Glowé fehlt es an Mietwohnungen für Dauermieter. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ aus Bergen will im Rahmen einer Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung zwei weitere Gebäude in Rügen Radio auf bereits vorgenutzten Flächen (ehemalige Einfamilienhausstandorte und Siedlungsfreiflächen) errichten.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäuser als Ergänzung und Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung „Rügen Radio“.

Dabei bietet nicht zuletzt die rechtliche Verfasstheit des Eigentümers als Wohnungsgenossenschaft eine langfristige Gewähr dafür, dass die Mietwohnungen als solche erhalten bleiben und nicht einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Bei Wohnungsgenossenschaften bestimmen nicht die Renditeerwartungen einzelner Anleger die Mieterhöhung, sondern der Einklang aus betriebswirtschaftlichem Nutzen und sozialer Vertretbarkeit. Genossenschaften müssen keine fremden Aktionärs- oder Gesellschafterinteressen bedienen, deshalb können sie in ihre Häuser investieren. Den Nutzen hat die Gemeinschaft durch stabile Mieterstrukturen und sichere Unternehmen.

### **1.3.) Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1.) Flächennutzungsplan**

Die Wohnsiedlung Rügen Radio ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowé.



belegt sind.

Das Plangebiet war früher im Westen mit drei Einfamilienhäusern bebaut, die in Vorbereitung der Erweiterung abgerissen wurden. Der östliche Abschnitt wurde früher als Sportgelände genutzt.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als siedlungsnahe Freifläche der Wohnsiedlung da, die regelmäßig gepflegt wird.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 10 m HN. Der nördlich angrenzende Steiluferabschnitt der Ostsee ist durch einen starken Küstenrückgang geprägt, der durch das StALU Vorpommern als zuständiger Fachbehörde für einen Zeitraum von 100 Jahren mit 80 m angegeben wird. Angesichts eines Abstands von ca. 250 m zur Kliffkante besteht auf absehbare Zeit für den Standort keine Gefährdung.

Angesichts der nahen Ostsee (Bundeswasserstraße) ist allgemein bei einer Bebauung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Folgende Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets:

- ▲ Südöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 350 m das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenische Boddenlandschaft“.
- ▲ Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees mit nahezu identischer Kulisse das Naturschutzgebiet 256 „Spyckerscher See und Mittelsee“.
- ▲ Das FFH-Gebiet Nordrügenische Boddenlandschaft beinhaltet im Bereich des Spyckerschen Sees zudem die Flächen des EU-Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca.



Abbildung 2 Luftbild 2002



Abbildung 3 FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun)



Abbildung 4 LSG (grün); NSG (rot)

840 m.

- ▲ Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 520 m das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“,
- ▲ Der Siedlungsbereich von Glowe wird umgrenzt durch die Flächen des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Nach Biotopatlas des Landes M-V sind angrenzend an das Plangebiet: verschiedene geschützte Biotope gelistet.

- RUE01580 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze
- RUE01577 „permanentes Kleingewässer“ als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
- RUE01583 „Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht“ als Röhrichtbestände und Riede



Abbildung 5 Biotope

Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V liegen nordöstlich des Plangebiets. Die Abgrenzung der Waldflächen wurde im Zuge einer Ortsbegehung durch Mitarbeiter des Forstamts und des Planungsbüros erfasst und in der Planung hinsichtlich der Flächenausweisung sowie des Waldabstands bestandsorientiert berücksichtigt.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Neubebauung des Planbereichs in Anlehnung an die östlich anschließende Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Bereich befindet sich wie die angrenzenden Bestandsgebäude der Wohnsiedlung im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e.G. auf Rügen und soll als einheitlich verwaltete Wohnanlage weiterentwickelt werden.

Beabsichtigt war ursprünglich die Errichtung von zwei viergeschossigen Hausgruppen mit jeweils bis zu drei Aufgängen (Zweispänner). Nach Aussage des Amts für Raumordnung und Landesplanung entspricht in den kommenden Jahren eine Kapazität von ca. 25 WE dem Eigenbedarf der Gemeinde Glowe in diesem Segment. Der Bebauungsplan wurde daher geteilt. Vorerst soll nur die westliche Hausgruppe realisiert werden.

Der Baukörper wird in West-Ost-Richtung angeordnet, so dass alle Wohnungen nach Süden orientiert werden können. Damit werden im Plangebiet bis zu 3 Wohngebäude als Zweispänner mit insgesamt rund 24 genossenschaftlichen Mietwohnungen entstehen können.

### 2.2.) Festsetzungen

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

Entsprechend der angestrebten Nutzung als Mietwohnungsbau wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Wegen der starken Nachfrage nach touristischen Flächen in der Gemeinde ist dabei besonderes

Augenmerk auf die Sicherung der Wohnfunktion zu legen. Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsnutzung wird daher für das Plangebiet ausgeschlossen.

Angesichts der angrenzenden Bestandsbebauung kann auch im Plangebiet eine viergeschossige Bebauung zugelassen werden, wobei in diesem Fall die knapp bemessene Firsthöhe von rund 13,0 m über Straßenniveau (entspricht 24 m HN) die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses ausschließt.

Aus brandschutztechnischer Sicht erfordert die geplante Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges gem. § 33 LBauO M-V, dass entweder die örtlich zuständige Feuerwehr mit einem entsprechenden Rettungsgerät (z.B. Hubrettungsfahrzeug) ausgerüstet ist oder der 2. Rettungsweg baulich z.B. über eine zweite notwendige Treppe nachgewiesen wird.

Bei der Festlegung der zuzulassenden baulichen Dichte ist vor allem der überproportionale Bedarf an befestigten Freiflächen zu berücksichtigen (Stellplätze für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau). Mit einer GRZ von 0,35 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ganz ausgeschöpft.

### **2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Die neue Hausgruppe soll in offener Bauweise nördlich entlang der inneren Erschließungsstraße der Wohnsiedlung entstehen und so die Lücke zwischen der Bestandsbebauung und der westlich geplanten Bebauung auf dem Gelände Rügen Radio (vgl. Bebauungsplan Nr. 29) schließen. Der überbaubare Bereich wird als 20 m tiefer Streifen angelegt, wobei eine Vorgartentiefe von 5,0 m berücksichtigt wird. Damit besteht für die Hausgruppe ein angemessener Spielraum hinsichtlich der konkreten Anordnung und Abmessung.

### **2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie die Festsetzung privater Grünflächen.

Einige Bäume außerhalb der vorgesehenen Baufenster werden, soweit es deren Zustand zulässt, grundsätzlich erhalten. Entlang der Straßen werden in regelmäßigem Abstand Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, um eine angemessene Strukturierung der Siedlung zu erreichen (A1). Zusätzliche Pflanzgebote (A2) können ohne räumliche Vorgabe der Pflanzstandorte erfolgen. Die Pflanzgebote entsprechen insgesamt dem auf Grundlage der gemeindlichen Baumschutzsatzung ermittelten Kompensationsbedarf.

### **2.2.4.) Immissionsschutz**

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Süden angrenzende Hauptstraße (L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für

- Allgemeine Wohngebiete tags 55dB(A) und nachts 45 dB(A).

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

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

L 30: 6.354 Kfz / 24 h; davon 145 SV (2,2%), zulässige Geschwindigkeit (Ortsdurchfahrt 50 km / h)  
Prognose 2015: Prognosefaktor 1,096, daraus resultieren DTV 6.964 Kfz / 24 h

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

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 Fahrzeugen der Orientierungswerte von - 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in einem Abstand geringer als 90 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Die geplante Bebauung ragt bis auf 45 m an die Straße heran.

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

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

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

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

### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 2.923 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.023 qm überplant.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Allgemeine Wohngebiete	2.923 qm	0,35	1.023 qm	1.535 qm
Verkehrsflächen	371 qm		–	371 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>3.294 qm</b>		<b>1.023 qm</b>	<b>1.906 qm</b>

## **2.4.) Erschließung**

### **2.4.1.) Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße, die mit zwei Zufahrten von der Hauptstraße aus erreicht wird.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke erfolgt innerhalb des Plangebiets eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche).

Auf der angrenzenden Hauptstraße besteht Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle vor der Wohnsiedlung Rügen Radio) sowie an das örtliche und überörtliche Radwegenetz.

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

Das Plangebiet ist als Teil der bestehenden Wohnsiedlung Rügen Radio erschlossen.

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 kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in der Straße Rügen Radio zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert bzw. nach Norden abgeleitet und auf den tieferliegenden Grundstücksteilen versickert.

Im Zuge der Neuerschließung des ehemaligen Betriebsgeländes Rügen Radio wird der bestehende Feuerlöschteich als Regenrückhaltebecken ausgebaut und mit einem Überlauf in die Ostsee ausgestattet (vgl. Bebauungsplan Nr. 29). Damit besteht zukünftig auch für die Wohnsiedlung Rügen Radio die Möglichkeit einer geordneten Regenwasserableitung.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Östlich der Zufahrt zum früheren Betriebsgelände Rügen Radio besteht ein Löschwasserteich der ehemaligen Seefunkstation, der im Zuge der Neubebauung dieses Areals normgerecht ausgebaut wird (vgl. Bebauungsplan Nr. 29).

Im Plangebiet wird die Abfallentsorgung 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. Oktober 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.

## **3.) Auswirkungen**

### **3.1.) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. neben dem Eigenbedarf (Zuwanderung wg. entstehenden Arbeitsplätzen, vgl. 1.3.2) ist hierbei vor allem Ersatzbedarf für den Verlust an Wohnraum für Ortsansässige durch Umwandlung in Ferienwohnungen

und Zweitwohnsitze in Gebieten ohne planungsrechtliche Festlegung zu berücksichtigen. Bei den entstehenden Wohnungen handelt es sich ausschließlich um genossenschaftliche Mietwohnungen. Bei Wohnungsgenossenschaften bestimmen nicht die Renditeerwartungen einzelner Anleger die Mieterhöhung, sondern der Einklang aus betriebswirtschaftlichem Nutzen und sozialer Vertretbarkeit. Den Nutzen hat die Gemeinschaft durch stabile Mieterstrukturen und sichere Unternehmen. Die Sicherung der Wohnungsversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen (barrierearme Wohnungen), ist wie wichtiger öffentlicher Belang. Die geplante Kapazität von ca. 25 WE entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde Glowe im Segment des Mietwohnungsbaus in den kommenden Jahren.

- Die Belange des Schallschutzes (gesunde Wohnverhältnisse): Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 teilweise überschritten. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre nur bei Aufgabe einer baulichen Nutzung im straßennahen Bereich möglich, was nicht zuletzt angesichts der bereits bestehenden Bebauung als unverhältnismäßig abzulehnen ist.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Durch die Neubebauung der brach gefallenen Fläche können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten und erschlossenen Flächen innerhalb der Ortslage erfüllt und so die Verpflichtung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB). Als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung dient die Planung der Innenentwicklung.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Sowohl die Flächen im Plangebiet als auch die angrenzenden Flächen der Wohnsiedlung sind einheitlich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft.

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

#### **3.2.1.) Allgemeines**

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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ▲ Anlagebedingt wird durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die bisherigen Biotopstrukturen verlorengehen. Angesichts der baulichen Vorprägung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt; nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vor allem im westlichen Bereich ist darüber hinaus die Entnahme einzelner Bäume unumgänglich. Die Fällungen werden gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe bewertet und durch Pflanzgebote ausgeglichen (vgl. 3.2.3).
- ▲ Betriebsbedingt wird durch die Planung eine Erhöhung der Bewohnerzahlen im Plangebiet erfolgen. Damit nimmt der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch im Verhältnis zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld gering; die Zunahme des Verkehrs ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Hauptstraße statistisch nicht relevant. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Wohnen), so dass betriebsbedingt keine Nutzungskonflikte entstehen werden.

- ▲ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

### 3.2.2.) Natur und Landschaft

#### Klima / Luft

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.

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.

#### Boden

Bestand / Bewertung: Nach Aussagen der Geologischen Karte liegt das untersuchte Areal im Bereich von Grundmoränensanden über Geschiebelehm und -mergel als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums vom Wechselglazial, wie es für große Teile Jasmunds üblich ist. Die holozänen Dünen- und Seesande der Schaabe existieren erst weiter westlich im flachen Teil der Ortslage. Glowe befindet sich am südöstlichen Ende dieser Nehrung. Die postglazialen Flug- und marinen Seesande haben sich infolge Küstenabrasion und bestimmter Strömungs- und Windverhältnisse zwischen den pleistozänen Inselkernen Wittows und Jasmunds akkumuliert.

Im Bereich der Ackerflächen sind diese Sande maximal 1,4 m (im Durchschnitt 0,8 m) stark und vorwiegend humos geprägt. Lediglich ab 1 m Tiefe sind die Sande auch humusfrei und dann als Grundmoräne zu deuten. Aufgrund ihrer Zusammensetzung sind die stärker mächtigen Sande als Dünen- und Seesande charakterisiert, die hier am südöstlichen Ende der Schaabe aufgeweht wurden. Winderosion wird auch die außergewöhnliche Stärke der humosen Sanddeckschichten im übrigen Teil des Untersuchungsgebietes bewirkt haben.

Der untersuchte Standort ist prädestiniert zur Bildung von Schichtenwasser. Die vertikale Wasserbewegung ist stark eingeschränkt. Eine Baugrunduntersuchung auch im Hinblick auf den geplanten Straßenbau ist empfehlenswert. Für die Versickerung von Regenwasser bestehen schlechte

Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser sollte - auch zur Vermeidung einer entsprechenden Belastung des nahen Steilufers - abgeführt werden.

Im Plangebiet wurde der Boden im Laufe der Jahre anthropogen verändert. Die Nutzung der Flächen erfolgte lange Zeit als Wohngebiet, bebaut mit drei Einfamilienhäusern sowie einem großen Sportplatz. Eine Überformung der Oberfläche mit terrassiertem Relief ist ebenfalls zu erkennen.

Nördlich außerhalb des Plangebiets liegt das Geotop „Steilküste“. Für das Geotop der Steilküste trifft die Einordnung des Landschaftsrahmenplanes (LUNG 1999) als „Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung“ zu. Im übrigen Teil des Plangebietes liegt für den Boden keine Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung vor.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst vorwiegend durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines bereits langjährig bebauten Wohngebiets mit anteiligen Versiegelungen. Zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gebietes ist durch den Bau der geplanten Gebäude nicht zu vermeiden. Die Steilküste liegt nördlich außerhalb des Plangebietes; Veränderungen am Kliff sind nicht geplant.

Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert (Flächenrecycling durch Wiedernutzung einer Brachfläche) und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

## Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird hinsichtlich der Geschützhtheit der Grundwasserressourcen als hoch eingestuft.

Die Wasserverhältnisse sind geprägt durch die bindigen Erdstoffe im Untergrund. Wegen der geringen Durchlässigkeit von Lehm und Mergel (siehe Schutzgut Boden) ist die vertikale Wasserbewegung stark eingeschränkt. So ist der Standort prädestiniert für die Bildung von Schichtenwasser. Zum Teil wurde derart sich aufstauendes Sickerwasser oberflächennah in der Umgebung angetroffen. Die Untergeschosse der westlich angrenzenden Bebauung des B-Planbereiches 29 „Rügen Radio“ stehen alle seit einigen Jahren im Wasser. Teile der Ackerflächen, welche dort westlich anschließen werden heute drainiert. Die genaue Lage der Drainagen ist nicht bekannt. Das westlich des Plangebietes liegende permanente Kleingewässer wurde im Zuge der Entstehung des Gebietes „Rügen Radio“ durch Abgrabung als Feuerlöschteich angelegt.

Für die Versickerung von Regenwasser bestehen schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser muss abgeführt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht einen langjährig teilweise versiegelten Bereich. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt. Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist nutzungsbedingt nicht zu befürchten.

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

## Pflanzen und Tiere

### Biotope nach § 20 NatSchAG M-V



Abbildung 6 gem. §20 NatSchAG-MV geschützte Biotope

Im Umfeld des Plangebiets, befinden sich geschützte Biotope, die zu erhalten sind. Hierzu zählt insbesondere das verbuschte, permanente Kleingewässer (RUE01577) ca. 50 m nördlich des Plangebietes gelegen, welches als Feuerlöschteich angelegt wurde. Das Biotop RUE01583, aufgelassenes Feuchtgrünland mit Röhrichtbeständen und Riede schließt sich dann in einem Biotopkomplex ca. 56 m nördlich außerhalb an das Plangebiet an. Der Biotopkomplex RUE01584, RUE01580, RUE01585 bestehend aus aufgelassenem Feuchtgrünland (Röhrichten und Riede) mit angrenzenden naturnahem Gehölz in Form von Gebüsch und Strauchgruppen schließt sich ebenfalls nördlich an.

Die 250 m entfernte Kliffkante stellt ein geschütztes Biotop (RUE01578 Steilküste östlich des Königshorns, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküste; Marine Block- und Steilküste) sowie ein gelistetes Geotop dar. Der dahinter gelegene Ostseegrund (RUE1587, Mariner- Block- und Steingrund Ostsee) gilt ebenfalls als geschützt.

Diese Bereiche liegen außerhalb des Plangebietes und sind von der Planung nicht betroffen.

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet eine potenziell natürliche Vegetation der Moränenstandorte als subatlantische Buchenwälder aus. Dies entspricht den Pflanzengesellschaften der Buchenwälder mesophiler Standorte, eine Ausprägung des feuchten Flattergras-Buchenwaldes.

Der Planbereich umfasst ein Gebiet welches ehemals mit drei Einfamilienhäusern mit großen Gärten bebaut war sowie im östlichen Bereich als Sportplatz genutzt wurde. Die Gebäude sind im Zuge der Planung abgerissen worden. Gegenwärtig zeigt sich eine offene Freifläche die randlich mit Bäumen wie Pappeln oder Birken bestanden ist. Die am südlichen Rand gelegene Erschließungsstraße und die dort vorhandenen PKW-Stellplätze gehören ebenfalls zum Plangebiet.

Das Plangebiet schließt westlich an den Bereich des B-Planes 29 „Rügen Radio“ an. Südlich sowie östlich befinden sich die mehrgeschossigen Wohnbebauungen der langjährigen „Siedlung Rügen Radio“. Nördlich grenzt ein dicht bewachsener Bereich (vorwiegend Gebüsch aus Weiden, Schlehen, Sanddorn sowie eine Baumschicht aus Birken und Pappeln) mit natürlichem Charakter sowie in einiger Entfernung der vernässte Bereich des gem. § 20 NatSchAG-MV geschützte Biotop RUE01583, aufgelassenes Feuchtgrünland mit Röhrichtbestände und Riede an.

Das Plangebiet umfasst der ehemaligen Nutzung entsprechend allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes. Die weitläufige Rasenfläche wurde aufgrund der regelmäßigen Pflege als Biotoptyp PER (artenarmer Zierrasen) kartiert. Die randlich stehenden Pappeln, Birken und vereinzelt Weiden sind nicht als besonders erhaltungswürdig zu bezeichnen.

#### Einzelbaumschutz

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. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichspflicht sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Der Bestand an Großgehölzen setzt sich aus unterschiedlichen Pioniergehölzen zusammen, wobei die Hybridpappel sowie die Birke dominiert. Der Bestand weist ein durchschnittliches Alter von 30 – 40 Jahren auf und ist bis auf wenige Ausnahmen als gesund einzustufen. Der Baumbestand im Plangebiet fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe.

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Extras: E=Erhaltungswürdige/ fähige Bäume, e=erhalten x=Bebauung
1	Betula pendula	183	6		F
2	Betula pendula	125	6	stark zurückgeschnitten	F

3	Betula pendula	190	8		F	
4	Thuja occidentalis	89	6		F	
5	Thuja occidentalis	115	6		F	
6	Betula pendula	87	6		F	
7	Betula pendula	94	6		F	
8	Betula pendula	55	4		F	
9	Populus-Hybr.	189	8		F	
10	Populus-Hybr.	201	8		E	
11	Populus-Hybr.	195	8		E	
12	Populus-Hybr.	193	8		E	
13	Populus-Hybr.	209	8		E	
14	Populus-Hybr.	200	16		F	

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 18.10.2013, Bearbeiter: K. Fuß, K. Böttcher

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, F= Fällung, \* = Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, p = Baumpflege erforderlich

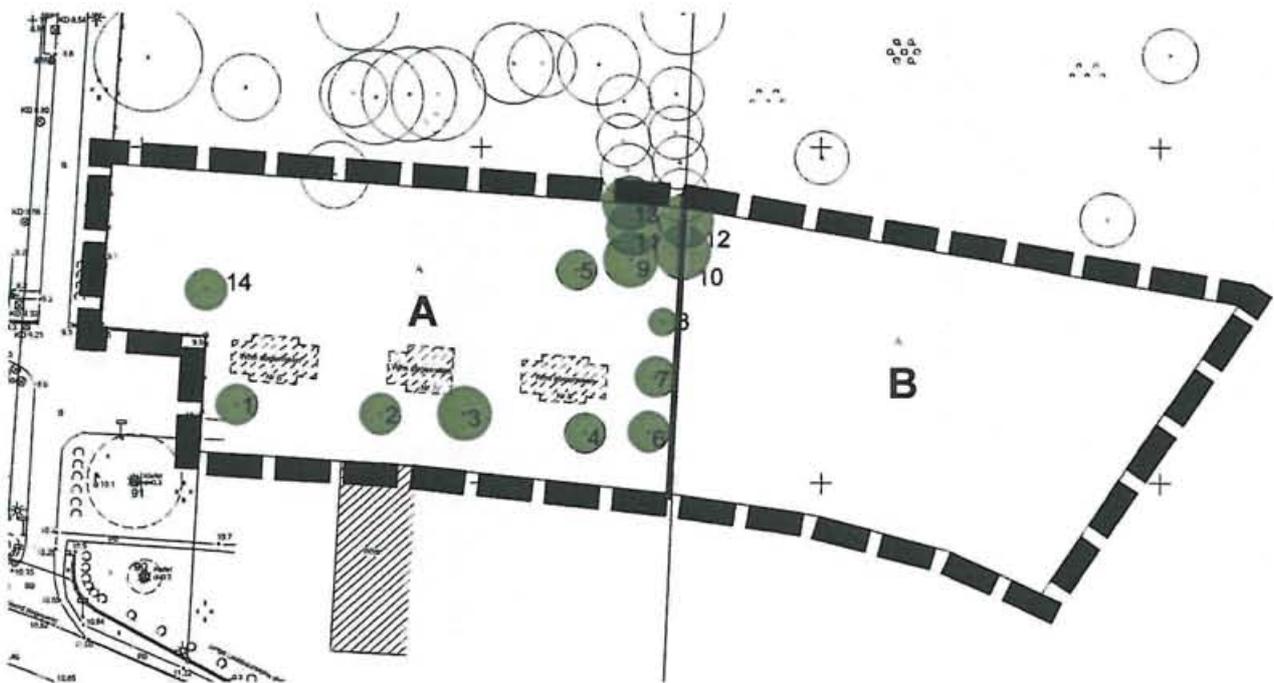


Abbildung 7 Bestand Bäume Gesamtübersicht (unmaßstäblich)

#### 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 und dadurch aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung erwachsen kann.

Kartierungen auf Fledermausquartiere, Brutplätze für Gebäudebrüter und Reptilien- sowie Amphibienvorkommen wurden im Sommer 2013 für den verwilderten westlichen Bereich des B-Plans 29 „Rügen Radio“ durchgeführt (Henrik Pommeranz, Geplanter Rückbau von Garagen und Kleingartenlauben in Glowe-Ost – Rügen. Untersuchung auf Fledermausquartiere, Brutplätze und Reptilienvorkommen August / September 2013, Rostock 30.09.2013).

Zudem wurde das Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals ergaben für das Gebiet ein positives Vorkommen des Fischotters sowie ein Totfundeintrag. Ferner wurde 1989 die in M-V vom Aussterben bedrohte Gemeine Heideschnecke in ca. 350 m Entfernung gefunden.

Fischotter: Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Ein Totfund ist registriert ca. 400 m südöstlich auf der südlich Seite der L30 Richtung Spycerscher See.

Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen.

Das nächstgelegene Feuchtbiotop nahe des Plangebietes wäre das Biotop RUE01577, welches bedingt durch seinen isolierten Standort, geringe Größe und Unvernetztheit zu anderen weiterführenden Flusssystemen eher ungeeignet für die Lebensraumansprüche eines Fischotters erscheint. Es gibt im Plangebiet keine Gewässersysteme, die als Wanderkorridor genutzt werden könnten. Daher erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können. Eine Nutzung der Fläche als Durchzugsgebiet vom südlich gelegenen Spycerschen See zur Ostseeküste kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Mollusken: Der Fundort der Gemeinen Heideschnecke (*Helicella italia*) wird in ca. 350 m östlich von Glowe angegeben. Als Lebensraum werden Ruderalflächen und stark anthropogen überformte Gebiete/ Trocken und Magerrasen sowie Trockengrünland (Heide) angegeben. Die Gefährdung der Art findet durch Aushubverkipfung und Verbuschung statt.

Aufgrund ihrer geringen Vagilität, entsprechend ihrer Lebensweise, sind Mollusken eng an Biotope und oft auch an bestimmte Mikrohabitate gebunden. Ihr geringer Aktionsradius führt dazu, dass sie Veränderungen ihres Lebensraumes nicht ausweichen können. Viele Molluskenarten sind hochgradig spezialisiert und auf ein spezielles Mikroklima angewiesen.

Da in dem Plangebiet keine Biotoptypen Trockengrünland oder Heide- bzw. Magerrasen vorhanden sind und der Fundort 350 m weit entfernt ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung stattfindet. Des Weiteren wurde *Helicella italia* in der „Checkliste der gefährdeten Schnecken und Muscheln, ihre Gefährdung in M-V und in Deutschland“ 1995 in Deutschland und 2001 in M-V als nur noch (3) gefährdet eingestuft.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde im unbelaubten sowie im belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester in den Bäumen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Fledermäuse: Die zu untersuchende Fläche weist keine besonderen Merkmale auf die daraus schließen lassen, dass Fledermäuse hier einen Unterschlupf als Tages- oder Sommerquartier nutzen. Es fehlen passende Strukturen wie Gebäude oder alte Bäume mit ihren Nischen und Höhlen. Aufgrund der strukturarmen Fläche wird davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier im randlichen Baumbestand, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Die offene Rasenfläche mit den nördlich angrenzenden Büschen und Bäumen sowie feuchten Senken eignet sich allerdings hervorragend als Jagdrevier. Auch in Bezug auf die Fledermäuse müssen die Fällzeiten für Bäume eingehalten werden.

Reptilien und Amphibien: Die optimalen Lebensraumbedingungen der Reptilien sind durch einen ausgeprägten kleinräumigen Wechsel dichter und schütterer Vegetationsbereiche sowie viele Unterschlupfmöglichkeiten, Versteck- und Sonnenplätze gekennzeichnet. Das Plangebiet weist aber keine derartigen Eigenschaften auf. Die große, regelmäßig gemähte Rasenfläche bietet einen exponierten, warmen Lebensraum aber keinerlei Schutz vor Feinden oder Witterungseinflüssen. Im westlich angrenzenden B-Plangebiet 29 „Rügen Radio“ wurden im Zuge der Genehmigungsplanung Kartierungen beauftragt. Diese Arbeiten konzentrierten sich vornehmlich auf den westlichen Teil des brach liegenden Plangebiets mit seinen auffälligen Garagentrakten und der ehemaligen Kleingartenanlage. Mit dem Springfrosch ist in diesem Gebiet eine streng geschützte Art gesichtet worden, für die besondere rechtliche Bestimmungen gelten. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Feuerlöschteich ist nicht auszuschließen, dass diese streng geschützte Art das Plangebiet zumindest durchzieht.

Bewertung/Tiere: 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 Bauvorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensche Hügel- und Bodenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefformung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Glowe. Im Norden des Plangebietes befinden sich eine verbuschte Fläche mit relativ dichtem Baumbestand, westlich grenzt das B-Plangebiet 29 „Rügen Radio“ an. Im Osten sowie Süden befindet sich die Wohnbebauung „Rügen Radio“, die durch das Vorhaben komplettiert werden soll.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegt im Landschaftsbildraum Küstenstreifen zwischen Glowe und Lohme und wird bei einer Skala von 1 – 4 der Stufe 3 „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ zugeordnet (Umweltkarten LUNG). Als wertbestimmender Faktor kann besonders die Steilküste gelten: Aufgrund der Morphologie, als landschaftsbildprägendes Element von besonderer Eigenart und als Voraussetzung für besondere Sichtbeziehungen bildet sie die Grundlage für die Einschätzung des Gebietes als wertvoll.

Die Steilküste stellt das bedeutendste Landschaftselement des Plangebietes dar. Der Höhenunterschied zum Strand, die Wahrnehmbarkeit des Meeres, die Möglichkeit des Fernblicks, das Erlebnis des Seewindes u.a. stellen herausragende Qualitäten dar, die an die örtliche Eigenart der unmittelbaren Küstenlage gebunden sind. Der vergleichbare Effekt besonderer Erlebnisdichte, der generell im Übergang zwischen verschiedenen Landschaftstypen auftritt, wird beim Blick vom Strand auf das Kliff deutlich: Es werden Bodenprofile, die Wirkung von Wasser- und Winderosion, Bruthöhlen und andere natürliche Phänomene beobachtbar. Bezogen auf Vielfalt und Eigenart ist dieser Raum von besonderem Wert.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird positiv verändert. Die geplante Bebauung komplettiert die Siedlungsfläche.

### 3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie 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.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

#### 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 richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,00 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.

§ 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe lässt für die Eingriffsermittlung im Zuge von Bebauungsplanverfahren Abweichungen in der Bemessung der Kompensation zu. In Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe (§ 6 Abs. 5) sowie unter Berücksichtigung des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V, welcher die Fällung von Pappeln im Innenbereich ohne Kompensation ermöglicht, wird folgender Kompensationsumfang für die jeweiligen Bäume festgesetzt:

Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Stammumfang in cm	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 14-16 cm)
1	183	1	1 (5*)
2	125	1	1 (3*)
3	190	1	1 (5*)
4	89	1	-(1*)
5	115	1	-(2*)
6	87	1	-(1*)
7	94	1	-(2*)

8	55	1	-
9 (Pappel)	189	1	1 (5*)
14 (Pappel)	200	1	1 (5*)
Gesamt: 10		<b>10</b>	<b>5 (29)</b>

\* Kompensationsumfang nach Baumschutzsatzung zum Vergleich

Als Ersatz für die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume im Plangebiet sind 15 Bäume zu pflanzen, wovon 10 Stück in der Qualität Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm und 5 Stück in der Qualität Ho, 3xv, mDB, StU 14-16 cm zu pflanzen sind. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der Pflanzenliste 1.

Die Kompensation wird im Plangebiet ausgeführt. Mit der Erbringung der Kompensation gilt der Eingriff als ausgeglichen.

### 3.2.4.) Schutzgebiete

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

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 350 m in südlicher bis südöstlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ liegt in einer Entfernung von rund 520 m (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche).
- das SPA Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ schließt sich in 840 m südlich an. Es deckt große Bereiche des FFH-Gebietes „Nordrügensch Boddenlandschaft“ mit ab. Das SPA Gebiet erstreckt sich über den gesamten Jasmunder Bodden, insgesamt hat es eine Fläche von 20739 Hektar.

Diese Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs 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.

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 „Spyckerscher See und Mittelsee“

In einer Entfernung von ca. 350 m südlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee“ mit der Nr. 256. Das NSG nimmt eine Fläche von 343,5 ha ein, davon entfallen 161 ha auf Land- und 182,5 ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch die stark befahrenen Hauptstraße und die südlich gelegene Bebauung von Glowe vom NSG räumlich 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 liegt nördlich in geringem Abstand zum Plangebiet an. Das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen sind kein Bestandteil des Schutzgebiets.

### 3.2.5.) Kultur und Sachgüter

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

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.

### 3.2.6.) Mensch

Vor allem südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebiete. Die geplante Wohnnutzung wird sich konfliktfrei in den Siedlungsbereich integrieren.

Die Sicherung der Wohnungsversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen (barrierearme Wohnungen), ist wie wichtiger öffentlicher Belang. Die geplante Kapazität von ca. 25 WE entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde Glowe im Segment des Mietwohnungsbaus in den kommenden Jahren.

### 3.2.7.) Zusammenfassung

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

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Glowe, Januar 2015

*ausgeführt: 13.4.2015*

*Mielke*  
Mielke  
Bürgermeister

