



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 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Glowe / Rügen

Klarstellungs- und mit örtlichen Bauvorschriften Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Alt Glowe“

Satzungsfassung

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Glowé an der Gemeindestraße „Alt Glowé“ und besteht aus den Flurstücken 73 (teilw.), 74/1 (teilw.), 63/8 (teilw.) 63/6 (teilw.) der Gemarkung Glowé, Flur 3. Die Fläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beträgt ca. 1,1 ha, wobei der Ergänzungsbereich gut 0,5 ha umfasst.

Die Plangrundlage beruht auf der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom Juli 2013 sowie einer ergänzenden Höheneinmessung aus dem Jahr 2009. Fehlende Gebäude wurden aufgrund eines aktuellen Luftbilds ergänzt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Flurstücke gilt der Vorbehalt, dass die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 nur aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Siedlungsbereich auf vorgeprägten und vorgeprägten Flächen arrondiert und damit die Nutzung der bestehenden Infrastruktur verbessert werden. Ergänzend werden für den Erweiterungsbereich einzelne Festsetzungen zur Verbesserung der städtebaulichen Ordnung erlassen.

Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung der Ortslage Glowé sowie
- die Entwicklung bislang ungenutzter, aber bereits erschlossener Baulandpotenziale im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Ortslagen.
- Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich des ergänzenden Teilbereiches B (Ergänzungssatzung)..



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit dem 30.12.2004 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Ortslage Glowé und hier insbesondere der Bereich der vorliegenden Satzung im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

Allerdings wurde bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde festgestellt, dass das Planungsziel der Gemeinde, in Ableitung aus dem FNP Allgemeine Wohngebiete



Abbildung 2: FNP Ausschnitt



zu etablieren, in Teilen der Ortslage nicht erreicht wurde. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden deshalb die ausgeübten Nutzungen in den ausgewiesenen Wohnbauflächen in Glowe räumlich differenziert erhoben. Dabei wurden das aktuelle Melderegister sowie die neueste Gastgeberbroschüre sowie zusätzlich web-gestützte Angebote ausgewertet.

Hierbei konnte in den ausgewiesenen Wohngebieten in der Nähe des Satzungsgebiets eine vorwiegende Wohnnutzung mit jedoch deutlicher Überlagerung durch touristische Nutzungen festgestellt werden. Das Plangebiet liegt im Südwesten der genannten Nutzungen. Östlich der Erschließungsstraße „Alt Glowe“ weist der FNP ebenfalls Wohnbauflächen aus. Eingedenk der überschießenden Genauigkeit des FNP kann die Planung aus dem rechtswirksamen FNP abgeleitet werden.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunkt-raum. Der nördlich angrenzende Küstenbereich sowie die südöstlich angrenzende Niederung sind überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Das Plangebiet liegt an einem regional bedeutsamen Radroutennetz.



Abbildung 3: Karte RREP VP

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet, das im Westen an die Gemeindestraße „Alt Glowe“ angrenzt, schließt sich südlich an die bestehende Bebauung des Ortes an (Innenbereich nach § 34 BauGB). Als vorherige Nutzung des Plangebiets wird eine Kiesgrube angenommen.

Auf der westlichen Seite der Gemeindestraße „Alt Glowe“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Alt Glowe“, der Reine Wohngebiete festsetzt. Die mit diesem Bebauungsplan entstandenen Bauplätze sind inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Süßling“, der Reine und Allgemeine Wohngebiete ausweist. Nördlich des Plangebietes schließt Bestandsbebauung an.

Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von über 33 m besteht Wald.



Abbildung 4: Luftbild (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de) mit Darstellung von Teilbereich A (Klarstellungsbereich) sowie Teilbereich B (Ergänzungsbereich)

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Das Plangebiet selber liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die Ortslage Glowe ist jedoch umgeben von verschiedenen Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht.

- Im Osten des Plangebietes liegt in einer Entfernung > 600 m das FFH-Gebiet *Nordrügensch Boddenlandschaft* (DE 1446-302) mit einer Größe 11.142 ha.
- Ebenfalls im Osten im Bereich des Spyckerschen Sees liegt das SPA-Gebiet *Binnenbodden von Rügen* (DE 1446-401) mit einer Größe von 20.739 ha.
- Der Spyckerscher See ist überlagernd auch als Naturschutzgebiet (NSG) *Spyckerscher See und Mittelsee* ausgewiesen. Im Westen, in einer Entfernung von ca. 1.000 m, liegt das NSG *Roter See bei Glowe*.
- Die gesamte Ortslage Glowe ist vom Landschaftsschutzgebiet Ostrügen umgeben (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966).



Abbildung 5: Schutzgebiete: FFH blau, LSG grün, NSG braun (Quelle www.umweltkaten.mv-regierung.de)

Im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

1.4.3.) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

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

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

1.4.4.) Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind nicht bekannt.

1.4.5.) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

1.4.6.) Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt.



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

In der Satzung werden die zwei Teilbereiche unterschieden:

Teilbereich A (Klarstellungsbereich) umfasst die Grundstücke zwischen „Alt Glowé“ und „Am Pappelwald“, die entweder bereits bebaut oder zumindest von angrenzender Bestandsbebauung so geprägt sind, dass sich eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB geradezu aufdrängt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Alt Glowé“ ist westlich der Gemeindestraße ein deutlicher Ortsrand entstanden, der über das Gebäude Alt Glowé Nr. 128 bis zur Bebauung „Am Pappelwald“ einen Innenbereich definiert.

Im südlichen Anschluss daran schließt Teilbereich B (Ergänzungsbereich) der Planung an. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die bereits erschlossenen Grundstücke im Anschluss an die bestehende Ortslage arrondierend bebaut werden. Dabei wird die Bebauungsstruktur des Bestandes aufgenommen und nach Osten fortgeführt. Für den Ergänzungsbereich wird einschränkend eine Baufensterausweisung, eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe vorgenommen.

Die Art der Nutzung regelt sich nach dem Bebauungszusammenhang der angrenzenden Bebauung. Die vorherrschende Nutzung im Umfeld ist Wohnen, ergänzt durch touristische Nutzungen (z.B. als Ferienwohnungen vermietete Einliegerwohnungen). Auch das Maß der Nutzung kann gemäß § 34 BauGB aus der Nachbarbebauung abgeleitet werden. Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 20 weist eine GRZ von 0,2 auf, der Bebauungsplan Nr.5 „Am Süßling“ setzt im angrenzenden Bereich eine GR von 0,25 (Reines Wohngebiet) und 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) fest. Die Bebauung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) weist ähnliche Dichten auf wie die Bebauung im Bebauungsplan „Am Süßling“ (zwischen 0,25 und 0,4).

Für den Gehölbestand wird auf die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) festgesetzt, mit denen eine zusätzliche Bebauung weiter nördlich ausgeschlossen ist und der bestehende Bewuchs mit Satzungsrecht gesichert wird.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Zulässig überbaubare Grundfläche bei einer GR von 0,25</i>	<i>Zulässige Versiegelung nach (§ 19 (4) BauNVO)</i>
Teilfläche A	5.805 qm		
davon Baugrundstücke	5.768 qm		
Teilfläche B	5.398 qm		
davon Baugrundstücke	1.666 qm	417 qm	625 qm
Gesamtgebiet	11.203 qm		

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.



2.3.2.) 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.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung in der Gemeindestraße „Alt Glowe“ gesichert werden. Die Kosten für die Netzerweiterungen sind durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen. Die äußere Erschließung bis zum Anschlusspunkt und die innere Erschließung incl. der Anschlussleitungen mit SW-Anschlussschacht der zu erschließenden Grundstücke sind durch den Erschließungsträger zu realisieren.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in der Gemeindestraße „Alt Glowe“ zur Verfügung. Die Kosten für die Netzerweiterungen sind durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen. Die äußere Erschließung bis zum Anschlusspunkt und die innere Erschließung incl. der Anschlussleitungen mit SW-Anschlussschacht der zu erschließenden Grundstücke sind durch den Erschließungsträger zu realisieren.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist durch die Grundstückseigentümer schadlos zu entsorgen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Versickerungsfähigkeit muss im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Die Löschwasserversorgung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 29.10.2012 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 20 „Alt Glowe“ wurden Telekommunikationsanlagen in der Gemeindestraße „Alt Glowe“ nach Süden verlängert. An diese ist grundstückbezogen bei der weiteren Planung anzuschließen.

2.4.) Örtliche Bauvorschriften

Angesichts der randlichen Lage des Areals sowie der damit verbundenen weithin sichtbaren Ansicht des Ortsrandes kommt den örtlichen Bauvorschriften eine besondere Bedeutung zu.

Um einen homogenen Bebauungseindruck mit der westlichen Bestandsbebauung in Alt Glowe zu erreichen, beziehen sich die Örtlichen Bauvorschriften daher umfänglich auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Dies betrifft die Dächer, die Materialwahl der Dächer als auch der Dachaufbauten. Darüber hinaus sollen von der offenen Landschaft betrachtet die Nebengebäude hinter die Hauptgebäude zurücktreten, um so dem Ort mit Hauptgebäuden und nicht mit Nebenanlagen eine Adresse zu geben. Die wasserdurchlässigen Stellplätze und Zufahrten sind ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.



3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Bebauung keine UVP- Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in das Satzungsverfahren einzustellen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

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

Methoden: Die Darstellung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld. Betrachtet werden in stichwortartiger Form 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.

Dabei wird zwischen Teilfläche A und Teilfläche B unterschieden:

- In Teilbereich A (Klarstellungsbereich) ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Wesentlichen bereits heute nach § 34 BauGB einzustufen. Aus der Satzung ergeben sich damit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich eine vertiefte Behandlung erübrigt.
- Bei der Teilfläche B handelt es sich um einen Ergänzungsbereich auf vorgennutzten Flächen. Für den Bereich wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile der Planung sind zu berücksichtigen:

Anlagebedingt wird die Gesamtversiegelung in der Teilfläche B um schätzungsweise rund 625 qm erhöht. Dabei gehen siedlungsnah geprägte Flächen verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. durch zusätzlichen Verkehr) werden als nicht erheblich eingeschätzt; zusätzliche Nutzungen müssen sich nach § 34 BauGB einfügen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Die *baubedingten Auswirkungen* können bei fach- und sachgerechter Ausführung vernachlässigt werden.

3.1.1.) Schutzgutbetrachtungen

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.



Das Plangebiet ist im Teilbereich A bereits bebaut (Voll- und Teilversiegelungen). Es befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Glowe und ist von intensiven Nutzungen umgeben. Teilbereich B ist ein ehemals bebauter Standort, der derzeit nicht genutzt wird. Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung (zwei Bauplätze) wird das Lokalklima nicht verändern. Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion. Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

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

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande grundwasserbestimmt vor.

Die Teilfläche A des Plangebietes ist bereits seit Jahren bebaut (voll- bzw. teilversiegelt). Sie wird intensiv als Wohnstandort genutzt. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt.

Auch die Teilfläche B weist überformte und veränderte Bodenstrukturen auf. Sie wird im Norden, Süden und Osten von einem ca. 2m hohen, mit Gehölzen bewachsenden, Erdwall umgrenzt. In den aufgeschütteten Randbereichen sind noch Betonreste der früheren Nutzung zu finden. Derzeit findet hier keine Nutzung statt. Auf der eingezäunten Fläche hat sich ein ruderaler Kriechrasen ausgebildet. Stellenweise ist der Boden stark verdichtet, so dass hier ein geringerer Bewuchs vorhanden ist.

Bewertung: Das Untersuchungsgebiet (Teilbereich A und B) befindet sich in der Umgebung vorhandener Bebauungen. Beide Teilbereiche wurden weitestgehend anthropogen überformt. Teilbereich A ist bereits teil- bzw. vollversiegelt.

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

Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche wird nur geringfügig zunehmen. Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

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

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit $\leq 2\text{m}$ angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 1,0m (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

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

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage unmittelbar in Boddennähe nicht überflu-



tungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Bewertung: Die neue Bebauung in der Teilfläche B ist durch Objektschutz (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden) vor Überflutung zu sichern.

Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung (Anschlussmöglichkeiten in der Gemeindestraße „Alt Glowe“) zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

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

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Auf den Grünflächen westlich des Plangebietes wird Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die durch die Vornutzung bzw. durch angrenzende Siedlungsbereiche vorgeprägt und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches.

Die Teilfläche A besteht aus einem alten Gehöft (alter Ortsbestand von Glowe) mit einem Wohngebäude, das zur Hälfte als Stall bzw. Schuppen dient, sowie weitere kleine Nebengebäude und Erschließungsflächen. Das Gebiet wird bereits seit Jahren intensiv vom Menschen als Wohnstandort genutzt. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Zu finden sind neben wenigen Einzelbäumen, Ziersträucher und Koniferen, artenarmer Zierrasen, sowie Zier- und Nutzbeete.

Die Teilfläche B wird momentan nicht genutzt. Auf ihr hat sich ein ruderaler Kriechrasen, mit einer Dominanz von Gräsern ausgebildet. In der Krautschicht wachsen überwiegend Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Auf der Wiesenfläche stellt sich bereits eine leichte Verbuschung ein. Die noch sehr jungen Sträucher bedecken momentan eine Fläche von ca. 10%. Die Strauchschicht setzt sich zusammen aus Brombeeren (*Rubus spec.*), Rosen (*Rosa spec.*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Fläche wird, außer im Westen, umgrenzt von einer ca. 2 m hohen Erdaufschüttung, an der Ahome (*Acer pseudoplatanus*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) wachsen.

Der Einzelbaumbestand des Plangebietes stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	300*	11,00	Straßenbaum, im Kronendruck zu benachbarten Bäumen	E
2	<i>Fraxinus excelsior</i>	190*	11,00	tiefer Kronenansatz	E
3	<i>Populus x canescens</i>	120*	8,00	einseitige Kronenausbildung durch starken Rückschnitt in der Krone	E
4	<i>Populus x canescens</i>	100*	8,00	im Kronendruck zu benachbarter Papel	E
5	<i>Populus x canescens</i>	130, 180*	10,00	2-stämmig, im Kronendruck zu benachbarter Papel	E

6	Picea abies, Picea pungens 'Glauca'	10 – 60*		Fichtenreihe	E
7	Picea abies	60, 2x70, 80*	3,00 – 4,00	Fichtengruppe	E
8	Picea abies	70*	4,50		E
9	Picea abies	70*	4,00		E
10	Picea abies	90*	6,00		E

Tabelle 1: aufgenommen am 04.01.2013, Bearbeiter: Förster

E = Erhalt, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Erhaltungsfestsetzung und Ausgleich gem. Baumschutzsatzung Glowe); * StU nur geschätzt, da Baum nicht zugänglich

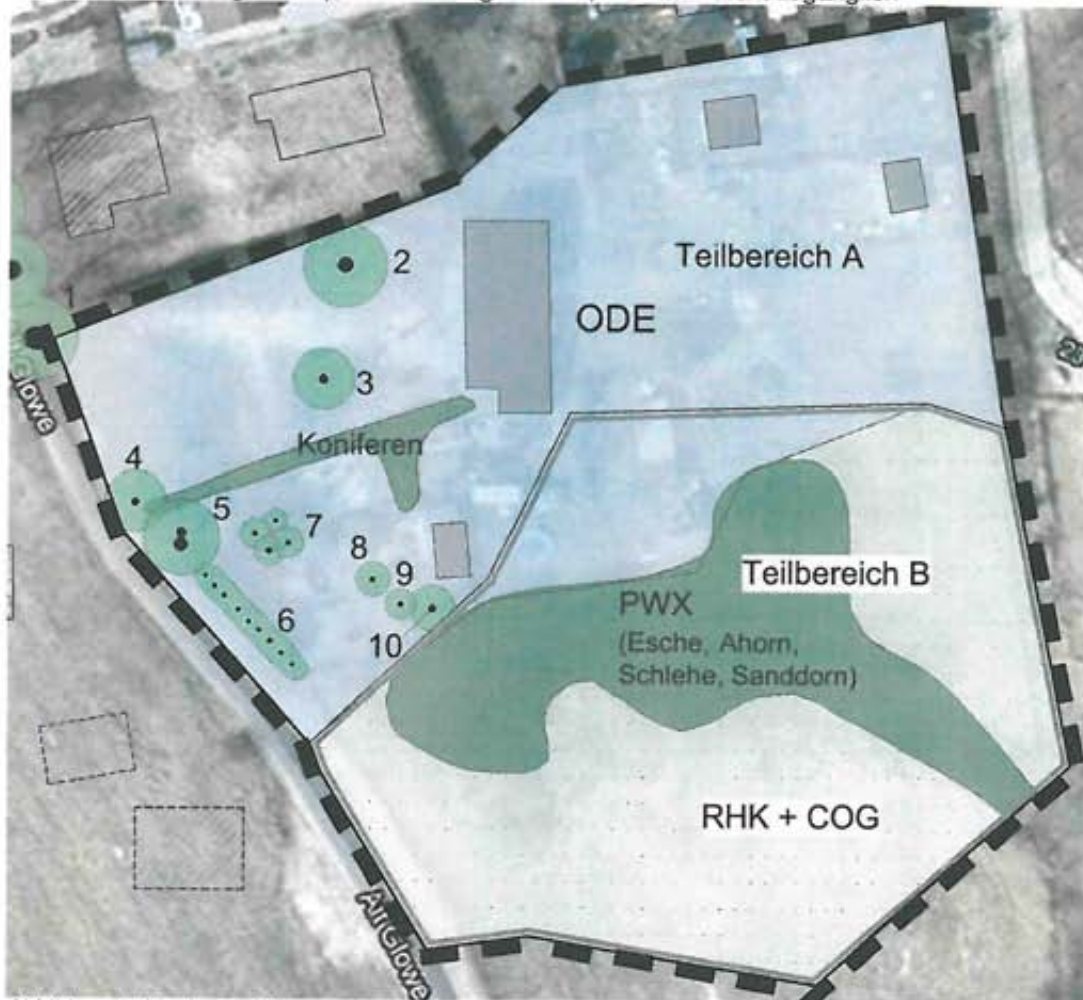


Abbildung 6: Kartierung Biotoptypen

Legende Biotoptypen

ODE Einzelgehöft

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

RHK+ COG Ruderaler Kriechrasen, 10% - 30% verbuscht



In einer Entfernung von über 33 m südlich des Plangebietes besteht Wald. Dieser wird nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand kann gewahrt werden. Daraus ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherung. Die Schutzziele des Waldes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern.

Gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die langjährige intensive Nutzung (Teilbereich A) sowie die umgebende Bebauung mit vorhandenen Erschließungsstraßen nicht als ungestört anzusprechen.

Bei weiterer Nichtnutzung der Teilfläche B würde sich eine Sukzession in Richtung potenziell natürlicher Vegetation einstellen. Das Siedlungsgehölz wird durch das Vorhaben nicht beansprucht und bleibt in seinem Bestand erhalten.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung Einzelbaumpflanzungen auf dem privaten Grundstück festgesetzt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen bleiben gärtnerisch angelegt.

Der Bau von zwei Wohnhäusern im Teilbereich B, innerhalb eines Vorbeeinträchtigten Siedlungsgebietes, wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht negativ Beeinträchtigen.

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 nach einer Erstansprache des Plangebietes nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet wird intensiv als Wohnstandort genutzt (Teilbereich A) bzw. liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung). Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen im Plangebiet sowie in der Umgebung, ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auszugehen. Es sind allgemein nur vergleichsweise störungstolerante Arten (v.a. Kulturfolger) und Gebäudebewohner zu erwarten. Der Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung Glowe geschützt. Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch begleitende Maßnahmen / Auflagen vermieden werden können, so dass für die Bauleitplanung kein Vollzugshindernis erkennbar ist.

Wertgebende Reptilien- oder Amphibienbestände sind innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitate nicht vorhanden (keine ständigen oder temporären Gewässer, ruhe Sonnenplätze/ Rückzugsräume).

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

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



Vögel: Der vorhandene Baumbestand wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Es wurden aktuell keine Nester gefunden. Bodenbrüter werden innerhalb des Teilbereichs B nicht vermutet. Die starken Störwirkungen (Siedlungsbereich, westlich angrenzende Straße „Alt Glowe“) würden die Brutvögel massiv in ihrem Lebensraum beeinträchtigen. Streunende Katzen stellen vor allem in Siedlungsbereichen eine akute Gefahr für Nester und Jungvögel dar. Gebäude sind im Teilbereich B nicht vorhanden.

An den Fassaden der bestehenden Gebäude innerhalb des Teilbereiches A wurden keine Nistspuren entdeckt.

Da nicht auszuschließen ist, dass eventuell zu rodender Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

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

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

Die Gebäude des Teilbereichs A werden intensiv durch den Menschen genutzt. Sie weisen gut verschließbare Türen und Fenster auf, so dass ein Hineingelangen durch Fledermäuse nicht möglich ist. Nennenswerte Nischen und Spalten für eine Tagesquartiernutzung (Sommerquartier) sind am Gebäudebestand nicht vorhanden. Anzeichen bzw. Spuren einer regelmäßigen Nutzung (Kotspuren, Fraßplätze) durch Fledermäuse wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes sind aktuell nicht bekannt. Aufgrund der andauernden Störwirkungen durch den Menschen wird ein besonderes Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse nicht vermutet.

Hinsichtlich des Potentials als Lebensraum für Fledermäuse werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (keine Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt.

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

Generell sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier), Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

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

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

Landschaftsbild



Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit Nord- und Ost- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. Dieses ist durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefformierung gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Landschaftsbild des Teilbereichs A (Landschaftsbildraum: Küstenstreifen zwischen Glowe und Lohme, Nr. II 7 - 2) mit hoch bis sehr hoch bewertet. Das Landschaftsbild des Teilbereichs B des Untersuchungsgebietes (Landschaftsbildraum: Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees, Nr. II 6 - 9) wurde mit sehr hoch bewertet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Glowe und wird durch diese geprägt. Es wird im Westen durch die Gemeindestraße „Alt Glowe“ begrenzt, westlich der Gemeindestraße besteht der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Alt Glowe“ mit Reinen Wohngebieten. Im Norden und Osten grenzen die bestehenden Bebauungen des Ortes an und im Süden befindet sich in einem Abstand von ca. 33 m Wald.

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Der Teilbereich A des Plangebietes wird bereits seit Jahren intensiv durch den Menschen als Wohnstandort genutzt. Teilbereich B ist ein ehemals genutzter Standort, der derzeit eingezäunt sich selbst überlassen ist.

Im Plangebiet sind keine orts- oder landschaftsbildprägenden Elemente oder Sichtbeziehungen vorhanden.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzes des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet ist die Lage des Gebietes angrenzend an einen Siedlungsbereich, umgeben von Wohnbebauungen und Erschließungsflächen und der damit verbundenen Vorbeeinträchtigungen.

Bewertung: Durch die Errichtung von zwei Wohngebäuden im Teilbereich B, die dem Ortsbild entsprechen, wird dieser Teil von Glowe baulich gefasst. Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung kaum verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

Der Bau von zwei Wohnhäusern wird sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Die neue Bebauung orientiert sich am umgebenden Bestand. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Unterordnung in die ortstypische Bauweise, wird sich die neue Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

3.2.) 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 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich.

Eingriffsermittlung Teilfläche A

Die Flurstücke werden als Einzelgehöft (ODE) angesprochen. Sie weisen in Ihrem Bestand Voll- und Teilversiegelungen auf. Zu finden sich neben dem Wohngebäude, Nebengebäude, Erschlie-



Bungsflächen, Zierrasen und siedlungsbezogene Gehölze. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bereits heute nach § 34 BauGB einzustufen. Aus der Satzung ergeben sich damit für den Bereich der Klarstellung keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Eingriffsermittlung Teilfläche B

Die Flurstücke werden im Norden ebenfalls als Einzelgehöft (ODE) angesprochen, ansonsten herrschen Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX), sowie Ruderaler Kriechrasen mit einer Verbuschung von ca. 10% (RHK + COG) vor. Spuren einer ehemaligen Nutzung sind heute lediglich in den Randbereichen (Betonreste) des Teilbereiches zu finden. Derzeit findet auf der ehemals intensiv genutzten Fläche keine Nutzung statt. Das Siedlungsgehölz wird durch das Vorhaben nicht beansprucht und bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden inklusive Erschließungsflächen versiegelt.

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.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	10.1.4	625	2	$[2,0+0,5] \times 0,75$	1.172

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	10.1.4	1.041	2	$2,0 \times 0,75$	1.562

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.172 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.562 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	2.734 Kompensationsflächenpunkte



Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 2 St. á 25m²	50	2	2,5	0,8	100
Kompensationsmindernde Maßnahme gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche	1.041	-	0,6	0,5	312
E1 Natürliche Vegetationsentwicklung mit Aushagerung	2.000	2	2,0	0,6	2.400
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation):					2.812

Tabelle 4: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen



Abbildung 7 Lageplan Maßnahme E1, Flurstück 19/1, Flur 3, Gemarkung Ruschvitz

Als externe Maßnahme wird eine natürliche Vegetationsentwicklung auf einer Teilfläche des Flurstücks 19/1, Gemarkung Ruschvitz, Flur 3 festgesetzt. Die Fläche liegt südwestlich an eine Waldinsel angrenzend zwischen diesem Wald und der Landesstraße L 30 (s. Abb. 7, Flurkarte mit Luftbild).

Eine Entwicklungspflege sichert die Reduzierung des Nährstoffdargebotes im Boden. Diese be-



steht aus einer einmaligen Mahd pro Jahr für den Zeitraum von drei Jahren jeweils nach dem 15.07. des Jahres.

E 1 natürliche Sukzession

Eine Teilfläche von 2.000 m² des Flurstücks 19/1, Gemarkung Ruschvitz, Flur 3 wird der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Bestandteil der Maßnahme ist eine dreijährige Aushagerung der Fläche durch Mahd und Abtransport des Mähgutes. Die Fläche ist innerhalb der ersten 10 Jahre durch einen Schutzzaun (Höhe mind. 1,80 m) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bilanz:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.734 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 2.812 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Überschuss im Umfang von 78 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Erbringung der festgesetzten internen und externen Maßnahmen gilt der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft rechnerisch als ausgeglichen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Glowe

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

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

Nicht unter die Bestimmungen dieser Satzung fallen:

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

Gemäß Satzung geschützte Einzelbäume befinden sich nur in Teilfläche A (Klarstellungsbereich). Eine Fällung ist im Vorfeld des Bauantrags zu beantragen. Dabei ist die in der Satzung festgesetzte Kompensation nachzuweisen: Beträgt der Stammumfang 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 mehr als 60 cm, ist für jeweils weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

Die Festlegungen der geltenden Satzung der Gemeinde Glowe gehen damit über das gesetzliche



Kompensationserfordernis gem. § 18 NatSchAG M-V hinaus, so dass diese im Falle eines Einzelbaumverlustes zu berücksichtigen ist.

3.3.) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität:

Klimatische Belastungen: Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch den Bau von zwei Wohnhäusern im Teilbereich B wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht in Wohngebieten. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung dar.

Im Umfeld des Vorhabens sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Die Teilfläche A wird bereits langjährig als Wohnstandort genutzt. Die Teilfläche B wird nach Durchführung des Vorhabens ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.4.) Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

3.5.) Schutzgebiete

Nationale bzw. internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 600 m zum Plangebiet. Diese Entfernung reicht aus, die Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen. Das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ umgibt die Ortslage Glowe. Das Vorhaben erstreckt sich nicht das das Schutzgebiet hinein.

3.6.) Zusammenfassung

Das Vorhaben Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alt Glowe“ der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche



Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

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

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Glowe, Juni 2013

ausgefertigt: 22.7.2013



Birgit Hasselberg
B. Hasselberg
1. stellv. Bürgermeisterin