

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

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

# 11. Änderung des Flächennutzungsplans

(für den Bereich Baldereck)

Gemeinde Glowe

Genehmigungsfassung

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Planerische Vorgaben .....	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2.) Flächennutzungsplan .....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	4
1.4.1.) Schutzgebiete und Objekte .....	4
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1.) Inhalte der Planung .....	6
2.1.1.) Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung .....	6
2.1.2.) Kennzeichnungen .....	7
2.2.) Flächenbilanz .....	8
2.3.) Erschließung .....	8
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung .....	8
2.3.2.) Ver- und Entsorgung .....	8
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	9
<b>4.) Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
4.1.) Einleitung .....	10
4.1.1.) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	10
4.1.2.) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes .....	11
4.2.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
4.2.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	15
4.2.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
4.2.3.) Eingriffsermittlung .....	23
4.2.4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
4.2.5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	24
4.2.6.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	25
4.3.) Zusätzliche Angaben .....	25
4.3.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	25
4.3.2.) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	25
4.4.) Zusammenfassung .....	25
4.5.) Quellenverzeichnis .....	26

## **1.) Grundsätze**

### **1.1.) Geltungsbereich**

Der Planbereich der 11. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Baldereck“, bestehend aus den Flurstücken 73/1 und 76/1 der Flur 1, Gemarkung Baldereck. Die Fläche befindet sich ca. 2 km östlich des Ortsteil Glowe und wird über eine bestehende Zufahrt von der L303 erschlossen.

Südwestlich des Plangebiets besteht eine Splittersiedlung mit vier Wohngebäuden. Südlich der L303 schließt der Dinosaurierpark an (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Dinosaurierpark Spyker“).

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

Das Plangebiet ist mit einer ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage bebaut, die derzeit ungenutzt ist. Planungsziel ist die Absicherung einer gewerblichen Nachnutzung der Bestandsgebäude.

Angesichts der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in der Gemeinde Glowe liegen regelmässig Anfragen von örtlichen Handwerksbetrieben (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Hausmeisterservice, Strandkorbvermietung) bezüglich der Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung des massiven Gebäudebestandes in Baldereck vor.

Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung; im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Bauflächen berücksichtigt. Im Rahmen der 11. Änderung soll für die ehemalige Stallanlage erstmalig ein kleines Gewerbegebiet dargestellt werden.

Durch die Überplanung soll eine sinnvolle Nutzung des Gebäudebestands ermöglicht und der örtlichen Wirtschaft die dringend benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden.

### **1.3.) Planerische Vorgaben**

#### **1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Darunter fällt auch die Bereitstellung der dafür notwendigen Infrastruktur. In den nicht zentralen Gemeinden soll sich nach 4.1(5) RREP die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Der Eigenbedarf besteht bei einem Urlaubsort im Tourismusschwerpunktraum v.a. aus nachgelagerten Branchen wie Garten- und Landschaftsbau, Haumeisterservice, Strandkorbvermietung und Bauhandwerk. Nach 3.3(2) RREP nehmen in den Touris-

musschwerpunkträumen die touristischen Siedlungsschwerpunkte wie Glowe besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.

Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Nach 4.1(7) RREP soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

### 1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Bereich Baldereck ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht mit einer Bauflächenausweisung aufgenommen, so dass als Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Baldereck

sowie das nähere Umfeld Flächen für die Landwirtschaft sowie nachrichtlich eine Vielzahl von Bodendenkmale sowie mit dem Bisdamitzer Bach (einschließlich der begleitenden Gehölze) ein Biotop dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden für das gesamte Gemeindegebiet seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

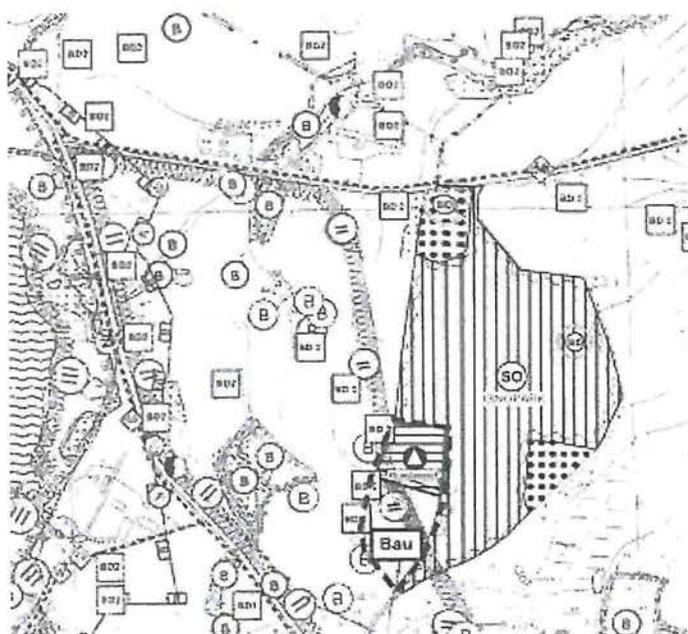


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Stand 7. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab

### 1.4.) Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Hofstelle mit Stallanlage und Haupthaus, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Der massiv errichtete Gebäudebestand besteht aus einem rund 110 m langen, in mehrere Abschnitte unterteilten Stallgebäude (12,6 / 110,1 m) sowie einem diesem südlich vorgelagerten Hauptgebäude mit Sozial- und Arbeitsräumen (16,2 / 10,2 m). Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden vom Vorhabenträger ohne Nutzung 2008 äußerlich Instand gesetzt und die Dachflächen mit einer Solaranlage bestückt. Das Grundstück wird regelmäßig gepflegt. Die Einspeisevergütung läuft bis zum Jahr 2028.

Südwestlich schließt entlang der L 303 eine Splittersiedlung, bestehend aus 4 Wohngebäuden, an. Ein weiteres Einzelgehöft liegt Nordöstlich des Plangebiets. Jenseits der L 303 befindet sich der Dinosaurierpark (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Dinosaurierpark Spyker“), zu dem jedoch von Baldereck aus kein räumlicher Bezug besteht, da der Dinosaurierpark nur von der L 30 aus Richtung Süden erreicht werden kann.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Bisdamitzer Bach, der abschnittsweise von einer breiten Gehölzstruktur begleitet wird. Bei einzelnen Teilflächen handelt es sich um Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Bei den sonstigen umliegenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, die nur durch einzelne Gehölzgruppen gegliedert werden.

#### 1.4.1.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortslagen in einer vielfältigen Schutzgebietskulisse.

Der Siedlungsbereich von Baldereck und damit auch das Plangebiet der 11. Änderung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 81 *Ostrügen* (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Da der Gebäudebestand äußerlich unverändert belassen werden soll, ist davon auszugehen, dass die Planung nicht geeignet ist, den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen.

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

- Das GGB Nordrügensche Bodenlandschaft DE 1446-302 befindet sich ca. 400 m westlich des Plangebiets. Durch die stark befahrene L 30 ist das Schutzgebiet gegenüber dem Landschaftsraum um Baldereck eindeutig abgegrenzt.
- Das GGB ist im angrenzenden Abschnitt überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* festgesetzt.
- Nördlich in einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich der westliche Ausläufer des GGB DE 1447-302 *Jasmund*. Angesichts des großen Abstands zum Plangebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen. Aufgrund der nördlich verlaufenden Hügelkuppe besteht vom Plangebiet aus keine Sichtbeziehung zum Ufer.

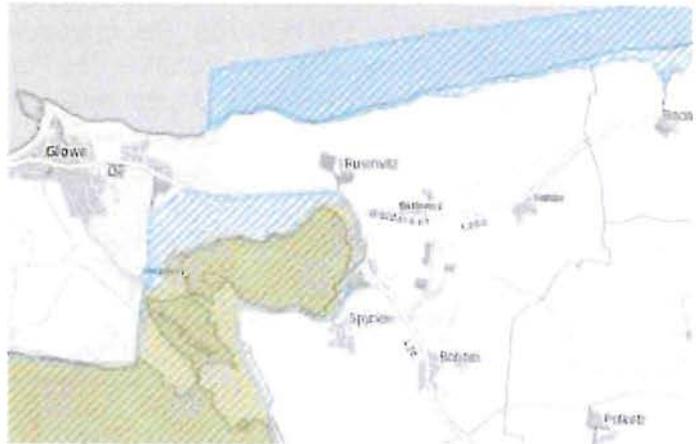


Abbildung 2: Natura 2000 Gebiete FFH (blau schraffiert), VSG (braun)



Abbildung 3: Flächennaturdenkmale (lila), Naturschutzgebiete (orange) Landschaftsschutzgebiet (grün)

Folgende Schutzgebiete nach nationalem Recht liegen im näheren bzw. weiteren Umfeld des Plangebiets:

- In einer Entfernung von ca. einem Kilometer nördlich des Plangebietes befindet sich das Flächennaturdenkmal Kreideufer Ruschvitz.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von rund 400 m östlich des Naturschutzgebietes *Spyckerscher See und Mittelsee* mit einer Gesamtfläche von 344 ha.

Nach Biotopverzeichnis des Landes M-V sind angrenzend an das Plangebiet verschiedene gesetzlich geschützte Biotop gelistet.

- Das Küstenbiotop RUE07760 „



Abbildung 4: Biotop nach § 20 NatSchAG M-V: Gewässerbiotop (blau) Küstenbiotop (gelb) Gehölzbiotop (grün)

Offenwasser Bodden" als Boddengewässer mit Verlandungsbereichen ca. 500 m südwestlich des Plangebietes.

- Die Gehölzbiotope RUE04685 „Feldgehölz; Weide; Esche“ als Naturnahe Feldgehölze mit 0,4479 ha und RUE04686 „Baumgruppe; Weide“ mit 0,0557 ha als Naturnahe Feldgehölze südlich der L 303.
- Die Gehölzbiotope RUE04699 „Baumgruppe; Esche; Weide“ mit 0,2583 ha, RUE04705 „Feldgehölz; Esche“ mit 0,5283 ha, RUE04706 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ mit 0,2449 ha und RUE04708 „Baumgruppe“ mit 0,0696 ha als Naturnahe Feldgehölze unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes.
- Das Gehölzbiotop RUE04730 „Baumgruppe; jüngerer Bestand“ als Naturnahe Feldgehölze mit 0,1289 ha nordöstlich des Plangebietes.
- Der nördlich des Plangebietes verlaufende Bisdamitzer Bach RUE04746 als Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg. bzw. als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit 4,7510 ha.

Bei Teilflächen des angrenzenden Biotopkomplexes um den Bisdamitzer Bach handelt es sich um Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V. Wald genießt aufgrund seiner ökologischen wie sozialen Bedeutung einen hohen Schutz und soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden. Zum Schutz des Waldes sowie vor den Gefahren des Waldes ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmemöglichkeiten regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V).



Abbildung 5: Waldfläche; Quelle Forstamt Rügen

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Inhalte der Planung

#### 2.1.1.) Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen berücksichtigt. Mit einer bestandsorientierten Entwicklung der leerstehenden ehem. Hofstelle können gewerbliche Nutzungen ohne zusätzliche Bebauung / Flächenverbrauch berücksichtigt werden. Der Gemeinde Glowe liegen mehrere Anfragen von örtlichen Handwerksbetrieben nach gewerblich nutzbaren Flächen im Gemeindegebiet vor. Alternative Flächen für gewerbliche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, so dass mit der Planung den Nachfragen der ansässigen Betriebe entsprochen werden kann.

Ausgehend von der bestehenden Bausubstanz sollen die Flächen örtlichen Gewerbetreibenden als einfache Lager-, Abstell- und Werkstattflächen zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird vor allem auf örtliche Handwerksbetriebe abgestellt, die als nachgelagerte Branchen die großen touristischen Anlagen in der Gemeinde betreuen (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Haumeisterservice, Strandkorbvermietung). Damit werden für die Region strukturell

notwendige Nutzungen in der Bestandsbebauung abgebildet. Eine wesentliche Erweiterung der Gebäude soll nicht erfolgen.

Die Bestandsbebauung eignet sich gut für gewerbliche Nutzungen, so dass keine größeren Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Das nördliche Stallgebäude besteht aus einem weitgehend stützenfreien, bereits in einzelne (Brand-)Abschnitte unterteilten Raum. Die jeweiligen Abschnitte können flexibel von Außen erschlossen werden, so dass eine Nutzung durch mehrere Gewerbetreibenden möglich ist. Im südlich vorgelagerten Hauptgebäude könnten zentral sanitäre Einrichtungen für alle Nutzer entstehen.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ bleibt der Zulässigkeitskatalog nach bisherigem Planungsstand auf Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude beschränkt. Die Nutzung wird nach derzeitigem Planungsstand auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Lagerhäuser. Eingegrenzt, wobei unerwünschte gewerbliche Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen bleiben. Dabei handelt es sich um

- Betriebe des Einzelhandels, da dieser in integrierter Lage im Hauptort der Gemeinde konzentriert bleiben soll,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser (vgl. § 13a BauNVO), da diese ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bebauungszusammenhang der Ortslagen integriert werden können und folglich nicht auf separate Standorte im Außenbereich angewiesen sind,
- Vergnügungsstätten, Bordelle / bordellartige Betriebe, Tankstellen sowie gewerblich betriebene Sportstätten und Freizeiteinrichtungen, da angesichts der gering ausgebauten Erschließung keine Nutzungen mit Besucherverkehr angesiedelt werden können.

Mit der Beschränkung entspricht die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Balderock“ festgesetzte Nutzung einem Gewerbegebiet.

### **2.1.2.) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Randlich des Plangebiets wurde durch Symboleintrag ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Nach § 2 (5) Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) sind Bodendenkmale bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmale gelten u.a. auch Zeugnisse, die von menschlichen und mit diesem im Zusammenhang stehenden tierischen und pflanzlichen Leben in der Vergangenheit künden. Nach § 6 DSchG M-V besteht Erhaltungspflicht. Eingriffe und Veränderungen sind nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat nach § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Ebenfalls randlich ist der Biotopkomplex des Bisdamiter Baches als gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden. Teilbereiche unterliegen als Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V überlagernd dem Waldrecht. Zum Schutz des Waldes sowie vor den Gefahren des Waldes ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des 30 m-Waldabstandes sind Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Ausnahmemöglichkeiten regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Möglich ist im Waldabstand z.B. die Errichtung von Kalthallen/- Lagerhallen. Der Waldabstand ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Waldes sowie vor den Gefahren des Waldes ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmemöglichkeiten regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Der Waldabstand ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu berücksichtigen.

## 2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich der 11. Änderung folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>
Gewerbegebiet	0,7 ha
Gesamtgebiet	0,7 ha

## 2.3.) Erschließung

### 2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen innerhalb des Plangebietes liegenden Stichweg von der südlich verlaufenden Landesstraße L 303. Die Grundstückszufahrt hat als Sondernutzung Bestand. Die bestehende Anbindung (Sondernutzung) hat auch im Falle einer Überplanung grundsätzlich Bestand. Eine Neubewertung ist jedoch erforderlich, wenn sich der zu erwartende Verkehr durch die Überplanung mehr als nur unwesentlich ändert. In diesem Fall wäre die Zufahrt entsprechend dem zukünftigen Verkehr, der durch die Nutzung des Plangebietes zu erwarten ist, unter Berücksichtigung der erforderlichen Anfahrtsicht gemäß RAL 2012 verkehrs- und fachgerecht auszubauen.

### 2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb ist das Plangebiet ortsüblich erschlossen. Es besteht Anschluss an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) sowie die Stromversorgung.

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die südlich, neben der L 303 verlaufenden Trinkwasserleitung erfolgen. Die innere Erschließung ist bedarfsgerecht neu aufzubauen.

Die Abwasserbeseitigung für die bewohnten Gebäude in Baldereck im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit auf Grund von § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagensatzung mittels Kleinkläranlagen und abflussloser Gruben. Eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung über den ZWAR ist derzeit nicht vorgesehen. Anhand der örtlichen Gegebenheiten sind keine Gründe zu erkennen, die einer weiteren Ausgestaltung dieser Beseitigungsformen entgegenstehen. Der Siedlungsbereich wurde daher im Flächennutzungsplan als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet.

Die Abwasserentsorgung muss daher auch zukünftig nur über eine ausreichend dimensionierte abflusslose Sammelgrube abgesichert werden, die Entsorgung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Sofern nur häusliches Schmutzwasser aus dem Sanitärbereich anfällt, kann auch eine Kleinkläranlage betrieben werden, die Dimensionierung und das Klärverfahren sind auf die Nutzung abzustimmen. Die Einleitung von vollbiologisch behandeltem Abwasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WGH, ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Das Niederschlagswasser wird ortsüblich versickert bzw. in die vorhandenen Wassersammelbecken eingeleitet. Für die Ableitung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wurde dem Vorhabenträger mit Datum vom 09. August 2018 die wasserrechtliche Erlaubnis WE 30/RW/09/2018 erteilt, diese berechtigt zu einer Einleitung von 12 l/s unverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen über 3 Wasserspeicher in den Bisdamitzer Bach Z 91. Der Nutzungsumfang darf ohne Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht überschritten werden.

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. Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen demnach in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220),
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Im Plangebiet bestehen drei Wasserspeicher, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes des Versorgungsträgers abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Am Standort befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen, so dass die Versorgung mit Erdgas gewährleistet werden kann.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) durch den Landkreises 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 *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen hohe Bedeutung einzuräumen. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen wird die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft befördert.
- Die *Belangen des Naturschutzes*: Angesichts der Lage im Außenbereich besteht derzeit kein Baurecht. Zusätzliche Eingriffe sind zu vermeiden und sofern unausweichlich zu bilanzieren und auszugleichen. Angesichts der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Bebauung ist das Plangebiet jedoch baulich vorgeprägt. Die Planung dient der Umnutzung bestehender Flächen und stellt damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.
- Die *Belange der Forst* sind angesichts der angrenzenden Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V betroffen (vgl. Abbildung 5). Wald genießt aufgrund seiner ökologischen wie sozialen Bedeutung einen hohen Schutz und soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden. Die Waldflächen liegen außerhalb des Plangebiets und werden unverändert belassen.

Zum Schutz des Waldes sowie vor den Gefahren des Waldes ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Aus-

nahmemöglichkeiten regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Der Waldabstand ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu berücksichtigen. Innerhalb des 30m Waldabstandes sind dabei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Möglich bleiben jedoch z.B. die Errichtung von Kalthallen/- Lagerhallen.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig eröffnet. Der private Grundstückseigentümer hat ein Bauleitplanverfahren beantragt und profitiert von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG berücksichtigt wird und keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Wohnnutzung in Splittersiedlungen kommt regelmäßig nur der Schutzstatus vergleichbar eines Mischgebiet zu, so dass aus Zulassung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

## **4.) Umweltbericht**

### **4.1.) Einleitung**

Entsprechend der Ausführungen in § 1 (6) Nr.7, § 1 a und § 2 (4) BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes niederzuschreiben. Der Detaillierungsgrad des Inhaltes des Umweltberichtes richtet sich dabei nach dem jeweilig betroffenen Areal, dem Ausmaß des Vorhabens und den potenziell bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben der höheren lokalen bzw. regionalen Planungsebenen.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das nähere Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

#### **4.1.1.) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Ziel der Planung ist die Nachnutzung eines leerstehenden Gebäudekomplexes in Baldebeck, der ehemals als Stall sowie als Wirtschaftstrakt eines Viehzuchtbetriebes errichtet wurde. Die Ortslage Baldebeck befindet sich ca. 2 km östlich der Ortschaft Glowe und ist an die Landstraße L 303 angeschlossen.

Mit der Ansiedlung von Kleingewerbe, welches dem örtlichen Tourismus von Glowe nachgeordnet ist, soll der Bedarf der örtlichen Wirtschaft erfüllt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe wurden bislang keine Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen berücksichtigt.

Die Planung beschränkt sich auf den Bereich der ehem. Hofstelle, Eingriffe in benachbarte

Flurstücke sind nicht vorgesehen. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Gebäudekomplex noch die Zufahrtsstraße zur L 303, ein versiegelter Schutt- und Müllplatz sowie drei Wassersammelbecken. Insgesamt handelt es sich um ein baulich stark vorgeprägtes Areal, auf dem anthropogene Einflüsse zu mehrfachen Änderungen der naturräumlichen Gegebenheiten geführt haben.

Die erforderlichen Arbeiten zur Umsetzung der Planung betreffen hauptsächlich den Innenausbau des bestehenden Gebäudes. Großflächige Neuversiegelungen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.1.2.) Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes**

##### Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Durch die Lage und die derzeitige Nutzung des Gebäudekomplexes werden weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch gänzlich unberührte Naturbereiche vom Vorhaben berührt. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird somit voll entsprochen.

###### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß der Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wiederherzustellen. Mitinbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotop sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt zur Wiedernutzung von derzeit leerstehenden Wirtschaftsgebäuden sowie zur Revitalisierung einer ehemaligen Betriebsstätte im Außenbereich. Dadurch wird die durch einen gleichartigen Neubau zwangsweise entstehende Zerschneidung großflächiger Freiräume verhindert und zeitgleich der landschaftsbildschädliche Verfall des Gebäudekomplexes abgewandt.

###### Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend der Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Das anteilig im Vorhabengebiet liegende gesetzlich geschützte Biotop RUE04699 ist nur indirekt vom Vorhaben betroffen (Randlage) und wird nicht verändert.

### Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

In der Umgebung sind Waldflächen vorhanden (vgl. Abbildung 5). Der gesetzliche Waldabstand von 30 m nach § 20 LWaldG M-V ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu berücksichtigen.

### Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit Landesbodenschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf-oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Wiedernutzung von leerstehenden Wirtschaftsgebäuden wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung entsprochen. Großflächige Erarbeiten sowie die Errichtung von Gebäuden sind derzeit nicht vorgesehen. Schädliche Bodenveränderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist nach Abs.1 eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Aufgrund der Entfernung zum nächsten Küstengewässer von ca. 400 m ist von keinen Widersprüchen gegen § 29 NatSchAG M-V durch das Vorhaben auszugehen. Ebenso sind keine Gewässer erster Ordnung vom Vorhaben betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

### Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie

direkt. Der westlich am Plangebiet vorbeifließende *Bisdamitzer Bach* mündet ca. 400m westlich in den *Spyckerschen See*, welcher als Teil des *Großen Jasmunder Boddens* berichtspflichtig im Sinne der WRRL ist. Eine Beeinflussung des *Bisdamitzer Baches* durch das Vorhaben selbst kann nach aktuellem Planungsstand ausgeschlossen werden.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Für die Splittersiedlung besteht kein Anschluss an eine öffentliche Kanalisation, die Schmutzabwässer werden ortsnah in Kleinkläranlagen oder in abflusslose Sammelgruben eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise durch Versickerung dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt, teilweise über Regenrinnen in die Wassersammelbecken geleitet, die über einen Überlauf in den abgrenzenden Graben verfügen.

#### Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

##### Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So soll u.A. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist die Gemeinde Glowe als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen. Ausnahmen bilden dabei die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG/ GGB/ VGA).

Die Ausweisung der Fläche zur Unterbringung von dem Tourismus nachgeordneten Branchen (Lager für Strandkörbe, Baugewerbe, Hausmeisterservice, Landschafts- und Gartenbau) entspricht den Vorgaben zur Förderung des Tourismus innerhalb der Gemeinde Glowe. Zusätzlich wird, durch die Wiedernutzung eines leerstehenden Wirtschaftsgebäudes, die Vermeidung der Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen erfüllt, sodass das Vorhaben insgesamt den Forderungen des RREP VP entspricht.

##### Landschaftsplan

Derzeit liegt kein Landschaftsplan für die Gemeinde Glowe vor.

##### Schutzgebiete

##### Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Innerhalb des angewandten Wirkungsbereichs von 200m (abgeleitet aus den vorhabenbezogenen Vorgaben nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern* in der Neufassung von 2018, [1]) sind keine internationalen Schutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet befindet sich ca. 400m östlich des VSG DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* und des GGB DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft*. Die beiden Natura 2000-Gebiete sind durch die zwei Landstraßen L 30 und L 303 vom Plangebiet abgetrennt, eine räumliche Beeinträchtigung der genannten Gebiete durch das Vorhaben ist nicht erkennbar. Stoffliche Zusammenhänge können durch den Bisdamitzer Bach entstehen, der knapp nördlich am Vorhabengebiet vorbeifließt und in den Spyckerschen See, der Teil des GGB und des

VSG ist, mündet. Nach derzeitigem Stand sind keine Belastungsquellen bekannt und das geplante Vorhaben führt nicht zur Entstehung solcher Quellen. Eine akute Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist daher nicht ersichtlich. Nördlich des Plangebiets befindet sich, in ca. 900m Entfernung, das GGB DE 1447-302 *Jasmund*. Sowohl eine räumliche als auch eine stoffliche Beeinträchtigung dieses GGB kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

FFH-Arten und -Lebensräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, daher ist eine separate Untersuchung des Plangebietes in Form einer FFH- oder SPA-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet befindet sich ca. 400m östlich des NSG *Spyckerscher See und Mittelsee* und ist durch die Landstraßen L 30 und L 303 deutlich davon abgetrennt. Eine negative Beeinträchtigung ist, entsprechend der Angaben zum GGB DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* bzw. zum VSG DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*, nicht zu erwarten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des LSG L 81 *Ostrügen*. Angesichts der Geringfügigkeit des Vorhabens (Neu- bzw. Umnutzung einer ehemaligen Stallanlage samt Wirtschaftsgebäude, potenzieller Abriss von drei Wassersammelbecken) ist ein Widerspruch zu den besonderen Schutzzwecken der LSG-Verordnung nicht absehbar.

Ungefähr 900m nördlich des Plangebiets befindet sich das Flächennaturdenkmal *Kreideufer Ruschvitz*; aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (ergänzend zu § 30 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiets sowie in einem Umkreis von 200 m befinden sich einige nach § 20 (1) Nr. 4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop, welche potenziell bzw. direkt vom Vorhaben betroffen sein könnten:

**Tabelle 2: Bestand gesetzlich geschützter Biotop nach § 20 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG M-V**

Biotop	Biotopname	Gesetzesbegriff	Fläche [ha]	Entfernung [m]
RUE04685	Feldgehölz/ Weide/ Esche	Naturnahe Feldgehölze	0,4479	145
RUE04686	Baumgruppe/ Weide	Naturnahe Feldgehölze	0,0557	150
RUE04699	Baumgruppe/ Esche/ Weide	Naturnahe Feldgehölze	0,2583	innerhalb
RUE04705	Feldgehölz/ Esche	Naturnahe Feldgehölze	0,5283	40
RUE04706	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,2449	15
RUE04708	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,0696	20
RUE04710	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,0761	75
RUE04756	Bisdamitzer Bach	Naturnahe und unverbauete Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation/ Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	4,7510	40
RUE09910	Bisdamitzer Bach	Naturnahe und unverbauete Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation	0,0533	40

Das Biotop RUE04699 befindet sich laut *Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern* [2] anteilig innerhalb des Plangebiets und wäre somit direkt von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen. Bei der Begehung im August konnten an der ausgewiesenen Biotopfläche keine wertgebenden Elemente festgestellt werden. Die Flächen des Biotops befanden sich teilweise auf Schutthalden, vollversiegelten Betonflächen und einem der Wassersammelbecken. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten erscheint eine Anpassung der Grenze des Biotops als sinnvoll, da die Ausweisung der Biotope im Jahr 1996 erfolgte und zu diesem Zeitpunkt die bauliche Vorprägung bereits vorlag.

Weitere Gehölz- sowie Gewässerbiotope befinden sich in der näheren Umgebung zu dem Vorhabengebiet. Durch die Distanz und den geringen Eingriff der Planung kann eine erhebliche Betroffenheit dieser gesetzlich geschützten Biotope jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## **4.2.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### Boden

Nach Aussage der Geologischen Karte [2] über die Bodenfunktionsbereiche herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme vor. Die obere Schicht wird von einem Geschiebelehm der Hochflächen gebildet. Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran angrenzenden Flächen nicht bekannt. Altlasten in Form von Müll- und Schuttablagerungen sowie in Form von Stickstoffsinken im oberen Bodenbereich sind aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes nicht auszuschließen, derzeit liegen jedoch keine bekannten Altlastflächen vor.

Durch den verhältnismäßig hohen Anteil von versiegelten Flächen ist von einer teilweise eingeschränkten Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die Böden in den versiegelten Bereichen stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Die Nutzungsfunktion durch den Menschen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bleiben jedoch gewahrt. Das gesamte Plangebiet weist durch langjährige wirtschaftliche Nutzung veränderte Böden auf.

#### Fläche

Das Planungsgebiet umfasst ein ehemals als Stallanlage genutztes Wirtschaftsgebäude sowie ein sich daran anschließendes Gebäude für die Verwaltung bzw. die Mitarbeiter. Hinzu kommen die Versiegelungsflächen eines kleinen Müll- bzw. Schutzplatzes, des teilversiegelten Zufahrtsweges und der drei Wassersammelbecken. Südlich des Vorhabengebietes verläuft, in einem Abstand von ca. 70 m, die Landstraße L 303, südwestlich befinden sich angrenzend zwei bebaute und bewohnte Grundstücke zur privaten Wohnnutzung. Somit herrscht vor Ort insgesamt eine bauliche Prägung mit dem Charakter einer Splittersiedlung vor, wodurch der Anspruch einer besonders hohen Wertigkeit, im Sinne einer unversiegelten Freifläche, nicht geltend gemacht werden kann.

#### Wasser

##### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer.

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft das Fließgewässer *Bisdamitzer Bach*

(Gewässercode: 0:Z 91), welches nicht berichtspflichtig im Sinne der Europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie (EU-WRRL) ist. Nördlich und nordwestlich befindet sich in ca. 40m Entfernung je ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Beide Biotope werden als unverbauete Bach- und Flussabschnitte dem Bisdamitzer Bach zugeordnet und sind durch Schilf- oder Gehölzstreifen vom Plangebiet abgetrennt. Weitere Stand- oder Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser wird anteilig zum einen über Regenrinnen als unverschmutztes Abflusswasser in die Wassersammelbecken abgegeben, die über einen Überlauf in den *Bisdamitzer Bach* verfügen (wasserrechtliche Erlaubnis WE 30/RW/09/2018 zur Einleitung von 12 l/s unverschmutztem Niederschlagswassers von Dachflächen über 3 Wasserspeicher). Zum anderen wird der Dachwasserabfluss von den Solarpaneelen dem regionalen Wasserkreislauf direkt zugeführt. Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die anfallenden Schmutzwasserbestände werden ortsüblich in wasserrechtlich genehmigte Kleinkläranlagen bzw. in abflusslose Sammelgruben abgegeben.

#### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers DE\_GB\_DEMV\_WP\_KO\_10, welcher einen guten chemischen und guten ökologischen sowie mengenmäßigen Zustand aufweist. Der nördliche Bereich des Plangebiets besitzt eine mittlere Grundwasserneubildung (>100-150 mm/ a), ein potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (lithologisch ungünstige Ausbildung des Grundwasserleiters und Mächtigkeitsschwankungen) und eine gute Grundwasserqualität. Gemäß den Karten von [2] liegen die Grundwasserhöhengleichen bei ca. 7,0-5,5 m HN. Der Grundwasserflurabstand wird mit >10m angegeben. Den Grundwasserleiter bilden glazifluviatile Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2), die Grundwasserüberdeckung besteht aus weichselzeitlichem Geschiebemergel (NH2). Angesichts der bindigen Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >10m gilt der Grundwasserleiter als bedeckt, die Geschütztheit wird mit *hoch* angegeben.

#### Küstengewässer

Der *Spyckersche See* (Kataster-Nr. KS-11004), der als Küstensee zum Bestand des *Großen Jasmunder Boddens* und somit zum Küstengewässer *Nordrügensche Bodden* gezählt wird, befindet sich ca. 400 m westlich des Plangebiets und wird unter anderem durch zwei Landstraßen von diesem getrennt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Südküste der *Tromper Wiek*, eines Abschnittes der *Ostsee*, in ca. 1 km Entfernung.

#### Überflutungsgefährdung

Für das Plangebiet besteht keine Überflutungsgefahr, zudem befindet es sich nicht innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches. Vom Plangebiet selbst geht ebenfalls kein Hochwasser- oder Überflutungsrisiko aus, sodass keine weitere Betrachtung dieser Aspekte notwendig ist.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens oder in der näheren Umgebung von einem der genannten Gebiete.

#### Wasserrahmenrichtlinie

Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis (200 m) befinden sich keine berichtspflichtigen Oberflächengewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Die Geschütztheit des Grundwassers im Plangebiet wird nach [2] als hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, die bindigen Deckschichten sind über 10m mächtig. Das Grundwasserdargebot ist mit Einschränkungen nutzbar, der Grundwasserflurabstand wird mit >10m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines

Direktabflusses mit 347.1 mm/a außergewöhnlich hoch.

Der nordwestlich am Plangebiet entlangfließende *Bisdamitzer Bach* mündet ca. 450 m weiter westlich in den *Spyckerschen See*, der als Teil des *Großen Jasmunder Boddens* zum WRRL-berichtspflichtigen Gewässer *Nordrügensche Bodden* (Code: DE\_CW\_DEMV\_WP\_21) gehört. Der chemische Zustand dieses Gewässerkörpers wird als *nicht gut* angegeben, der ökologische Zustand ist noch ungeklärt. Derzeit liegen keine Kenntnisse über Einleitungen vom Plangebiet in den Bisdamitzer Bach vor, ebenso sind keine Einleitungen nach der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen.

### Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils 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  $-0,3^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0^{\circ}\text{C}$ .

Aufgrund der küstennahen Lage (ca. 1 km) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutende, klimatische Funktion. Die nördlich, östlich und südlich liegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Stickoxide, Schwefeloxide, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid oder Feinstaub für die Region um Baldereck.

### Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet sowie die derzeitige Nutzung sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch Emissionen oder einen hohen Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen Gefahren durch klima-induzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

Bei der Errichtung der Solaranlagen wurden dahingehend keine Schutzmaßnahmen gegen umweltbedingte Extremwetterereignisse installiert. Ebenso gibt es für das Plangebiet insgesamt keine Vorkehrungen für extreme Wetterereignisse.

### Vegetation/ Tiere

#### Vegetation

*HPNV*: Das Plangebiet befindet sich, nach Aussage der Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2], in einem Schnittbereich von zwei HPNV-Einheiten. Beide Bereiche gehören der Obereinheit *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte* an. Die nördlichen und westlichen Bereiche des Plangebietes werden der HPNV-Einheit *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* zugeordnet, der südliche und östliche Bereich der HPNV-Einheit *Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide*. Die jeweiligen Artenbestände würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Das Plangebiet umfasst eine als Stallanlage samt vorgelagertem Wirtschaftsgebäude ge-

nutzte Fläche im äußeren Bereich einer Splittersiedlung. Im direkten Umfeld der Gebäudestrukturen dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches (ruderales Tritt- und Staudenfluren), im Westen und Südwesten sind Gehölz- und Gebüschstrukturen in halbnatürlicher Ausprägung vorzufinden. Direkt westlich der Stallanlage erstreckt sich ein überwucherter Müll- und Schuttplatz, südlich daran schließen sich drei Wassersammelbecken aus Beton ( $\varnothing = 10\text{ m}$ ) an, die teilweise noch in Nutzung sind. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an Acker- und Grünlandflächen an, südlich befanden sich zum Zeitpunkt der Kartierung kleinräumige Felder mit Dillpflanzen.

Die Flächen im Plangebiet lassen sich v.a. den Biotoptypen Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) sowie Ruderales Trittflur (RTT) zuordnen. Entlang des Gebäudes konnte sich ein Streifen Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) entwickeln. Randlich bestehen einzelne Baumhecken (BHB). Der Einzelbaumbestand setzt sich vor allem aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) zusammen, die zum Teil starke Schäden aufweisen (Wipfel dürr, reduzierte Krone, Totholz).

Die vorgefundenen zentralen Biotoptypen des Plangebietes weisen allgemeine Siedlungsfunktionen ohne besonderen floristischen Wert auf. Die westlich und südwestlich am Rand des Plangebiets liegenden Baumhecken besitzen einen halbnatürlichen Grundcharakter und sind in ihrer Art und in ihrem Umfang weitestgehend zu erhalten.

### Tiere

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines langjährig intensiv genutzten Viehhaltungsbetriebes, der zurzeit zur Energiegewinnung (Solaranlagen auf dem ehemaligen Stallgebäude) genutzt wird. Vorbeeinträchtigungen in Form von Lärm, menschlicher Präsenz und Bewegung im Gelände sind somit bereits seit langem vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück werden Lamas gehalten, westlich führt ein Weg an der Grundstücksgrenze entlang.

Den vorhandenen Biotoptypen entsprechend weist das Plangebiet kaum wertgebende Lebensraumelemente für Tiere auf. Die Gehölzbestände im Süden des Plangebiets bieten potenzielle Habitate für Brutvögel.

Aufgrund der früheren und bestehenden Nutzung sowie der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnhäusern ist insgesamt eher vom Vorhandensein störungstoleranter Arten und Kulturfolgern auszugehen. Gebäudebewohnende Arten (z.B. Fledermäuse) könnten durch die Aus- und Umbaumaßnahmen der bestehenden Stall- und Wirtschaftsgebäude potenziell betroffen sein.

Vertiefende Betrachtungen der Artenausstattung des Plangebiets sowie potenzielle Betroffenheiten einzelner Tierarten oder Artengruppen sind auf Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmen.

### Biologische Vielfalt

*Biotopverbund:* Das Plangebiet ist nach Osten und Süden von Acker- und Grünlandflächen umgeben, im Norden und Westen befinden sich Gehölz- und Gewässerbiotope (teilweise mit Waldstatus), im Südwesten grenzt es an einen Siedlungsbereich an. Durch die Vielschichtigkeit der örtlichen und umgebenden Biotoptypen ist von einer ebenso breit gestreuten Vielfalt innerhalb von Flora und Fauna auszugehen. Durch die langjährige Nutzung sowie daraus resultierenden Vergrämungswirkungen ist jedoch von einer potenziellen Reduzierung des Artenreichtums bei der Fauna auszugehen. Zudem wirkt der Gebäudebestand als lockerer Puffer- bzw. Trennungsbereich zwischen siedlungs- und wirtschaftsgeprägten sowie naturnahen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Scharfe, unüberwindliche Trennwirkungen sind daraus jedoch nicht abzuleiten.

*Wechselwirkungen:* Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst.

### Landschaft

Entsprechend der *Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns* wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* eingeordnet, welche wiederum Teil der Landschaftszone *Ostseeküstenland* ist. Der Landschaftsbildraum wird als *Ackerlandschaft um Sagard* bezeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien *Vielfalt, Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Auf einer 5-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft um Sagard, Nr. II 7 - 1) der Stufe *mittel bis hoch* (Stufe 3) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt angrenzend zu einer kleinen Splittersiedlung, zu der vier Wohnhäuser mit ihrer umgebenden Grundstücksfläche gehören. Die Splittersiedlung liegt an der alleesäumten Landesstraße L 303 und besitzt, geprägt durch den ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb, einen ländlichen Einzelhofcharakter. Nach Südwesten, Westen und Norden hin ist das Plangebiet von Gehölzstrukturen gesäumt, die teilweise aus offengelassenen und vormals wirtschaftlich genutzten Flächen hervorgegangen sind. Östlich und südöstlich befinden sich Acker- und Grünlandflächen. Der Gebäudekomplex innerhalb des Plangebiets tritt durch seine Größe und die Lage auf einer leichten Anhöhe somit als dominierendes Objekt im Landschaftsbild auf. Weitere besonders prägende Landschaftselemente sind im direkten Umfeld des Plangebiets und der Splittersiedlung nicht vorhanden.

### Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Das Plangebiet wird derzeit zur Stromgewinnung (Solaranlagen) genutzt, angrenzend im Südwesten befinden sich zwei bewohnte Einzelhäuser. Derzeit gehen keine Schädlichen Wirkungen vom Plangebiet auf den Menschen oder dessen Gesundheit aus. Die Gewinnung von Strom durch erneuerbare Energien ist hierbei als gesundheitsfördernd im Sinne einer schadstoffarmen Energiegewinnung aufzuführen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe

Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologische Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Zudem sind derzeit keine größeren Erdarbeiten im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Dennoch können mögliche Erdarbeiten, z.B. beim Abriss der Wassersammelbecken, zur Entdeckung von Bodendenkmalen führen, daher gilt:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen

(Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

#### Störfallbetriebe

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich Betriebe, Flächen oder sonstige Einrichtungen, die als Störfallbetriebe im Sinne des §2 Abs. 1-3 der 12. BImSchV in Betracht kommen. Die Gefahr eines Stör- oder Katastrophenfalls liegt damit nicht vor.

#### **4.2.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen des Umweltzustandes kommen. Diese Beeinträchtigungen lassen sich, ihren Ursachen nach, in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen unterteilen.

*Baubedingt:* Innerhalb des Plangebiets sind aktuell keine Neubauten vorgesehen. Für die einziehenden Gewerbetreibenden wird jeweils nur eine geringe Fläche für An- / Vorbauten am bestehenden Gebäude veranschlagt; grundsätzlich sind jedoch überwiegend Um- und Ausbauarbeiten im Innern der bestehenden Gebäude zu erwarten. Dadurch kommt es zu einer entsprechenden Lärmkulisse, zu anfallendem Bauschutt und Resten von Baumaterial sowie zu einer erhöhten menschlichen Präsenz während der Umbauphase. Insgesamt werden die Umbaumaßnahmen verglichen mit einem Neubau verhältnismäßig gering ausfallen, sodass ihre Gesamtbeeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden können.

*Anlagebeding:* Die in Anspruch genommenen Flächen sind durch die frühere Nutzung (Landwirtschaftsbetrieb mit Stallungen, Wirtschaftsgebäude, Wassersammelbecken und Stichstraße als Zufahrt) vorgeprägt. Da bereits ein hoher Versiegelungsgrad innerhalb des Baufensters vorliegt, ist nur mit wenig zusätzlicher Versiegelung zu rechnen. Im Rahmen des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ ist von einer zulässigen Neuversiegelung von rund 300 m<sup>2</sup> auszugehen. Eine Neuinanspruchnahme von unberührten Flächen unterbleibt.

*Betriebsbeding:* Da das Gelände derzeit lediglich zur Stromgewinnung (Solaranlagen auf dem Dach des ehemaligen Stallgebäudes) genutzt wird, ist durch die Umsetzung des Vorhabens mit einer gewissen Zunahme einer betriebsbedingten Beeinträchtigung auf die nähere Umgebung zu rechnen. Durch die potenziell zukünftigen Gewerbetreibenden kann es zu einer temporären bzw. saisonalen (Strandkorblagerfläche) oder möglicherweise zu einer ganzjährigen (Bauhandwerk, Hausmeisterservice, Landschaftsbau) Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der menschlichen Präsenz kommen. Zudem ist mit einer Zunahme der allgemeinen Lärmkulisse zu rechnen. Diese wird jedoch den Zustand der früheren Nutzung (Landwirtschaftsbetrieb mit Viehhaltung) nicht erreichen bzw. überschreiten, wodurch die betriebsbedingten Beeinträchtigungen insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden können. Weitere, schwerwiegendere betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### Boden

Im Bereich der bestehenden und potenziell ergänzten Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, Pufferfunktion etc.) kommen. Aufgrund der nur gering ausfallenden, zulässigen Neuversiegelung von rund 300 m<sup>2</sup> sind diese Beeinträchtigungen – in Bezug auf das gesamte Plangebiet – als unerheblich anzusehen. Zudem liegen durch die langjährige Nutzung bereits stark wirtschaftlich vorgeprägte Böden innerhalb des Plangebiets vor. Eine wesentliche räumliche Ausweitung der Bebauung über die Grenzen des Bestandes hinaus ist nicht ge-

plant. Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Eine alternative Planung an anderer Stelle würde diesem Gebot nicht entsprechen und einen deutlich erheblicheren Eingriff in das Schutzgut Boden hervorrufen. Ebenso ist mit den üblichen Begleiterscheinungen des Baustellenbetriebs (lokale Verdichtung, Abtrag von Oberboden) zu rechnen, welche jedoch aufgrund der Vornutzung vernachlässigt werden können.

Die Planung wird zu keiner Veränderungen des Schutzgutes Boden führen, welche dessen derzeitigen Zustand erheblich beeinträchtigen könnten.

#### Fläche

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchte Fläche zur Realisierung der Planung verwendet und zudem eine geringe Neuversiegelung forciert wird. Zudem ist das Vorhaben nicht geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer bereits vorgeprägten Fläche ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

#### Wasser

Das Vorhaben sieht keine erheblichen Veränderungen des Landschaftswasserhaushaltes, des Grundwasserregimes oder des angrenzenden Fließgewässers vor. Im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen wird die Grundwasserneubildung lokal eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt, so dass das Vorhaben den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern wird. Die Neunutzung des Geländes kann mit der früheren Nutzung gleichgesetzt werden.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie anlage- und betriebsbedingte Veränderungen nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

#### Wasserrahmenrichtlinie

Die Planung sieht keine Nutzungen vor, die geeignet sind, stoffliche oder chemische Beeinträchtigung des in hydrologischer Verbindung stehenden WRRL-berichtspflichtigen *Spycker-schen-Sees* zu bewirken.

Schädigungen des Grundwasserkörpers sind aufgrund der hohen Bedecktheit (>10m) und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit keine Beeinträchtigungen im Sinne der WRRL zu erwarten.

#### Klima/ Luft

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen. Das leicht erhöhte, betriebsbedingt zu erwartende Verkehrsaufkommen wird, angesichts der Nähe zur Landstraße L 303, als zu gering bewertet, als dass es erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft hervorrufen könnte. Negative Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

#### Folgen des Klimawandels

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels, eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch auch nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, aufgrund

seines geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

#### Vegetation/ Tiere

*Vegetation:* Durch Baumaßnahmen gehen in geringem Umfang Flächen durch bauliche Beanspruchung sowie durch potenzielle Neuversiegelung (rund 300 qm) verloren.

*Tiere:* Von der Planung werden keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen. Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen potenziell betroffener Arten.

*Biologische Vielfalt:* Aufgrund der Aussagen der Biotoptypenkartierung und des Artenschutzfachbeitrages ist von keinen Schädigungen der biologischen Vielfalt auszugehen. Innerhalb des Plangebiets sowie in den daran angrenzenden Bereichen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Wechselwirkungen:* Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Negative, umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die zu erwartende, jedoch geringe Nutzungsintensivierung wird zu keinen erheblichen Änderungen in der unmittelbar umgebenden Landschaft führen.

#### Landschaft

Das Vorhaben umfasst die Neu- bzw. Umnutzung eines ehemaligen Stallgebäudes und eines angrenzenden Wirtschaftsgebäudes. Ergänzend besteht die Möglichkeit des Abrisses von bis zu drei Wassersammelbecken. Durch die angestrebte Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung des Areals ist eine Nutzungsintensivierung zu erwarten, die jedoch auf das Plangebiet selbst sowie auf die dazugehörige Stichstraße reduziert wird. Die Errichtung weiterer Gebäude, speziell mit einer landschaftsbildprägenden Gestalt, ist nicht vorgesehen, allerdings bestünde auch die Möglichkeit des Abrisses der bestehenden Gebäude und Neubaus innerhalb des Baufensters. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung orientieren sich am Gebäudebestand. Eine negative Veränderung des Landschaftsbildes wäre somit auch im Falle eines Neubaus nicht zu erwarten.

Die vorhabenbezogene Um- bzw. Neunutzung der bereits baulich vorgeprägten Fläche führt zur Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen. Zudem bleibt die bestehende landschaftsräumliche Prägung durch die geringen und überwiegend im Innenbereich der Gebäude stattfindenden Umbaumaßnahmen erhalten.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Nutzungswiederaufnahme bzw. Umnutzung somit als sehr gering zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht absehbar.

#### Mensch/ Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit sind zu berücksichtigen:

*Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität:* Das Vorhaben hat die Neu- bzw. Umnutzung eines Stallgebäudes samt Wirtschaftsgebäude zum Ziel. Der Betrieb der sich potenziell ansiedelnden Gewerbe wird sich geringfügig auf die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner auswirken. Dies erfolgt u.a. durch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens, eine erhöhte Präsenz von Menschen und die durch den allgemeinen Betrieb von handwerklichem Gewerbe auftretenden Lärmbelastigungen. Zulässig sind dabei nur nichtstörende Gewerbe, welche

die zulässigen Lärmemissionswerte im Sinne des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohnbebauungen nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Distanz zwischen den Wohnhäusern und dem Gebäudekomplex sowie der Lage der Wohnhäuser an der Landstraße L 303 ist mit keinen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität auszugehen.

*Klimatische und umweltbezogene Belastungen:* Die potenzielle zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Anbauten an den Gebäudebestand ist, aufgrund der maximal zugelassenen Fläche, als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen sowie die dadurch entstehenden Luftverunreinigungen sind, in Anbetracht der Lage direkt an der Landstraße L 303, als nicht erheblich einzustufen. Von den derzeit angestrebten Nutzungsformen sind keine klimatisch besonders schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Vom Vorhaben gehen keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) aus. Durch die Umnutzung bzw. Wiederinbetriebnahme des Gewerbestandortes sind keine erheblichen Verschlechterungen der klimatischen Bedingungen sowie schädliche, umweltrelevante Auswirkungen in Bezug auf den Menschen und dessen Gesundheit zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmale, besonders wertvolle Gebäudekomplexe oder sonstige kulturelle Relikte vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

**4.2.3.) Eingriffsermittlung**

Zur Ermittlung der Eingriffswirkung sind sämtliche vom Vorhaben betroffene Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope) zu erfassen und das Ausmaß ihrer Betroffenheit zu bewerten. Auf Grundlage dieser Bewertung sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen um den Verlust an Bäumen oder anteiligen Biotop- bzw. Geotopflächen zu kompensieren.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann nur eine grobe Abschätzung der Eingriffe erfolgen, da die entsprechenden Festsetzungen anschließender Bebauungspläne nicht bekannt sind. Geht man von zusätzlich rund 300 qm zu versiegelnde Fläche aus und berücksichtigt als betroffenen Biotoptypauschal die entlang des Gebäudes vorkommende Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), ergeben sich überschlägig folgende Eingriffe.

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
--	---	---	---	------------	---	--

Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Vorhabens zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen abgeleitet. Der Abstand beträgt ≤ 100m, dies entspricht einem Faktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.2	ca. 300	2	3	0,75	675
<b>Gesamt:</b>						<b>675</b>

#### Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HZE 2018 lediglich Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 3$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes als Teil einer Splittersiedlung und der Fortsetzung einer dauerhaften Nutzung nach Durchführung des Vorhabens sind Funktionsbeeinträchtigungen für die rechnerische Ermittlung des Gesamteingriffs nicht zu berücksichtigen.

#### Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung/Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Bei rund 300 qm ergibt sich folgender Zuschlag für Versiegelung und Überbauung:

Tabelle: Versiegelung/ Überbauung

Versiegelungsfläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelungszuschlag [0,2/ 0,5]	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
ca. 300	0,5	150
<b>Gesamt:</b>		<b>150</b>

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	675 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0 Eingriffsflächenäquivalente
Versiegelung/ Überbauung	150 Eingriffsflächenäquivalente
<b>Gesamteingriff</b>	<b>rd. 825 Eingriffsflächenäquivalente</b>

#### **4.2.4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Nutzung der Dachfläche des Gebäudekomplexes zur Energiegewinnung durch Solaranlagen, periodische Mahd der umliegenden Trittbereiche, Aufwuchs von Sträuchern und Jungbäumen auf ehemaligen Wirtschaftsflächen) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von diesem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

#### **4.2.5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

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.

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind allgemein Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Zu-

dem sind vor Baubeginn gutachterliche Begehungen durchzuführen, um einen eventuellen Besatz durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse ausschließen zu können.

Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt sind multifunktional über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* kompensierbar. Zur Verfügung steht u.a. das Ökokonto VR033 „Saiser Bach Ia“ (Gemeinde Lietzow), welches innerhalb der erforderlichen Landschaftszone liegt. Alternativ kann eine Realkompensation durch eine entsprechende Maßnahme im Gemeindegebiet erfolgen. Maßnahmen im direkten Umfeld des Plangebiets können nicht empfohlen werden, da diese durch die siedlungsbedingten Störungen (Baugebiet und Landstraße) unterlägen, so dass die Leistung der Kompensationsmaßnahmen mit einem Faktor von 0,5 gemindert würde.

#### **4.2.6.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund des großen Bedarfs an Wirtschaftsflächen für dem Tourismus nachgeordnete Betriebe und Lagerkapazitäten sowie wegen des am Standort bestehenden Wirtschaftsgebäudes und der zugehörigen Erschließung ist für das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand kein alternativer Standort innerhalb des Gemeindegebiets aufzufinden. Zudem wird durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes als Wirtschaftsstandort dem Gebot eines sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

### **4.3.) Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials nach [2] und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im August 2018 eine Biotoptypenansprache auf Basis von [1], die Bewertung der Eingriffe erfolgte mittels [3]. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope; Rastvogelmonitoring nach [2] etc.) der Region verwendet.

Separate faunistische Kartierungen wurden nicht erstellt. Bei der Biotoptypenkartierung wurden jedoch die faunistischen Belange mit berücksichtigt. Es wurden während der Begehungen keine geschützten Arten oder Hinweise auf solche festgestellt.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

#### **4.3.2.) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

### **4.4.) Zusammenfassung**

Die Planung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glowe ist auf

Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter *Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit* sowie *Kulturgüter und sonstige Sachgüter* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt, zudem wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sollten an anderer Stelle innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (z.B. Beteiligung an Ökokonto).

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

**Tabelle: Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaft	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	gering negativ	•	-

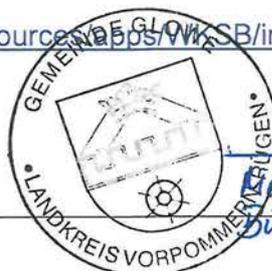
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

#### 4.5.) Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt eingesehen am 27.11.2018: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am 27.11.2018: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [5] Karte der Wasserkörpersteckbriefe nach der Bundesanstalt für Gewässerkunde (zuletzt eingesehen am 27.11.2018: <http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/Geoportal/WSB/index.html?lang=de>)

Glowe, August 2019

ausgeführt: 13.7.2020



*[Handwritten signature]*  
 Krelke  
 Bürgermeister