



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)

## **2. Teilaufhebung mit 5. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 „Am Süßling“ Gemeinde Glowe / Rügen**

### **Satzungsfassung**

## 2. Teilaufhebung mit 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Süßling"

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze</b> .....	<b>2</b>
1.1) Allgemeines.....	2
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Übergeordnete Planungen .....	4
1.4) Zustand des Plangebietes .....	4
<b>2) Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
2.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	6
2.2) Private Belange .....	6
<b>3) Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
3.1) Allgemeines.....	7
3.2) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	8
3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	10
3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	13
3.5) Wechselwirkungen / Monitoring .....	13
3.6) Zusammenfassung .....	14

## 1) Grundsätze

### 1.1) Allgemeines

#### 1.1.1) Geltungsbereich

Das Plangebiet (Bereich der 2. Teilaufhebung) umfasst den Bereich der Flurstücke 72/10, 72/5 (teilweise), 78/9, 78/10, 78/12, 79/12, 79/13, 61/33 und 61/35 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Glowe mit insgesamt 0,46 ha. Für die angrenzenden Flurstücke 79/15, 79/14 (teilweise) sowie 61/37 mit insgesamt 0,1 ha muss der Bebauungsplan geändert werden, um das Entstehen von widersprüchlichen Festsetzungen zu verhindern.

Bisher war der gesamte Bereich der 2. Teilaufhebung mit 5. Änderung festgesetzt als Baufeld WA<sub>2</sub> für Betreutes Wohnen einschließlich der zugehörigen Stellplätze sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

#### 1.1.2) Planzeichnung

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans (vgl. Abbildung 1), der ein aktueller Auszug der Liegenschaftskarte unterlegt wird. Die Inhalte der 4. Änderung für den Bereich der nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche werden nachrichtlich dargestellt. Für den Bereich

der 1. Teilaufhebung werden die früheren Festsetzungen nicht mehr gezeigt, um Missverständnisse zu vermeiden.

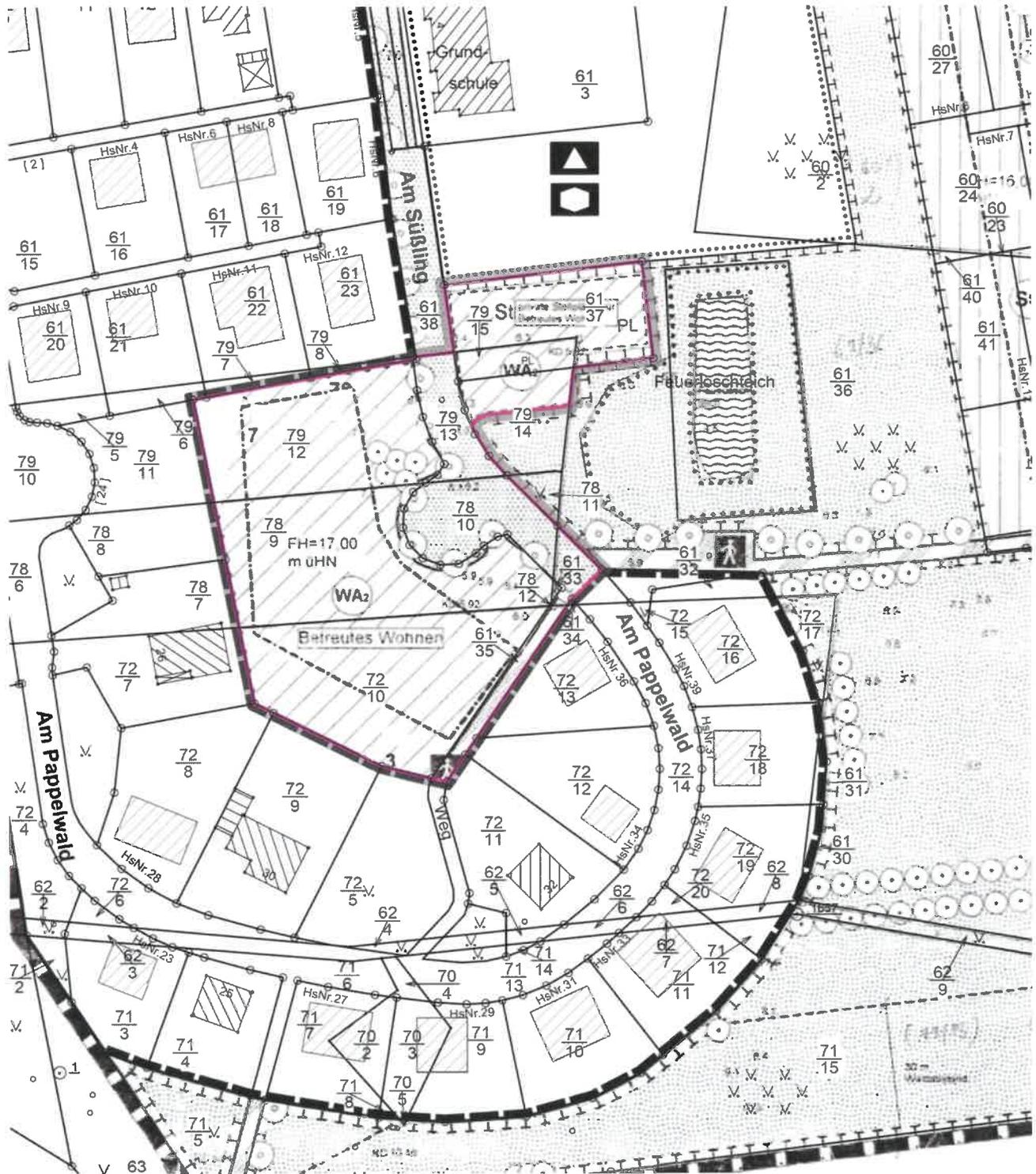


Abbildung 1: Ursprungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Teilaufhebung und 5. Änderung (ohne Maßstab)

## 1.2) Ziele der Planung

Im Plangebiet sollte nach den Festsetzungen des Ursprungsplans eine mehrgeschossige Anlage für betreutes Wohnen entstehen. Anders als die umliegenden Baufelder blieb das Plangebiet seit dem In-Kraft-Treten im April 2005 jedoch unbebaut. Nachdem es über lange Jahre nicht gelungen war,

mit dem Eigentümer das Planungsziel umzusetzen, wurde 2020 mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen" für den Bereich Boddenwiesen ein neuer Standort für das betreute Wohnen beschlossen. Der neue Standort liegt zentral am Rande der seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans neu entstandenen Ortsmitte und bietet damit auch mobilitätseingeschränkten Personen einen guten Zugang zu den ausgebauten örtlichen Angeboten (Fußgängerbereich mit Einzelhandel und Gastronomie, Bus-Haltestelle). Für den neuen Standort konnte im Zuge der Aufstellung des dortigen Bebauungsplans die spezielle Ausrichtung des Wohnungsangebots und damit eine zügige Umsetzung ergänzend auch durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden, so dass das seit langem angestrebte Planungsziel in der Gemeinde Glowe endlich an geeigneter Stelle verwirklicht werden kann.

Im Gegenzug sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich des WA<sub>2</sub> aufgehoben werden. Die Einschränkung als betreutes Wohnen und damit die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist nicht mehr erforderlich. Ohne das spezifische Nutzungsprogramm des betreuten Wohnens sind auch die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung deutlich über die Umgebungsbebauung hinausgehenden Festsetzungen nicht mehr gerechtfertigt. Angesichts der realisierten Bebauung in der näheren Umgebung soll sich die Bebaubarkeit zukünftig vielmehr nach § 34 BauGB regeln; die Umgebung ist von eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohn- und Ferienwohnnutzung in offener Bauweise geprägt.

Der im Ursprungsplan als Stellplatzanlage für das betreute Wohnen vorgesehene Bereich östlich der Straße wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ geändert, so dass die dort bestehenden Stellplätze ungeachtet einer Zuordnung weitergenutzt werden können.

### **1.3) Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Teil einer größeren Wohnbaufläche dar, die den gesamten Siedlungsbereich *Am Süßling / Am Pappelwald* und damit auch die mehrgeschossigen Wohnungsbauten *Am Süßling* umfasst. Die Schule ist als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans für einen kleinen Teilbereich und eine zukünftige Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB wird nicht dazu führen, dass sich die generelle Gebietscharakteristik des bestehenden Siedlungsbereichs erheblich ändert.

#### **1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung**

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

Nach 4.1(3) RREP ist in den nicht-zentralen Orten die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Da mit den angrenzend an die neue Ortsmitte geplanten 45 Einheiten für betreutes Wohnen (vgl. Bebauungsplan Nr. 35) der Eigenbedarf der Gemeinde mittelfristig gedeckt werden kann, sind zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung weitere Angebote soweit möglich zu vermeiden. Um das Angebot für altersgerechtes Wohnen auf den Bedarf der Gemeinde zu begrenzen, muss auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Süßling“ festgesetzten Entwicklungskapazitäten für betreutes Wohnen verzichtet werden.

### **1.4) Zustand des Plangebietes**

#### **1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Baugebiet am Süßling wurde auf Grundlage des Ursprungsplans erschlossen und war bereits bis 2010 bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut.

Anders als die umliegenden Bereiche blieb das Plangebiet westlich der Erschließungsstraße *Am Pappelwald* unbebaut und stellt sich als Brachfläche mit beginnender Sukzession dar.

Die ursprünglich als Stellplatzanlage für das betreute Wohnen vorgesehene Fläche östlich *Am Pappelwald* wurde mit einem Parkplatz (rund 28 Stellplätze) bebaut, der v.a. durch die Mitarbeiter der nördlich anschließenden Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt wird (Kindergarten und Grundschule). Östlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit Feuerlöschteich an.

Der Bebauungsplan ist seit 01.04.2005 rechtskräftig, so dass die Frist gemäß § 42 (2) BauGB abgelaufen ist. Ausgewiesen wurde für den Bereich der 2. Teilaufhebung ein Allgemeines Wohngebiet für eine dreigeschossige Bebauung mit Firsthöhe von 17,0 m ü.HN bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 in abweichender Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m. Bei einer Baugebietsfläche von rund 3.760 qm westlich

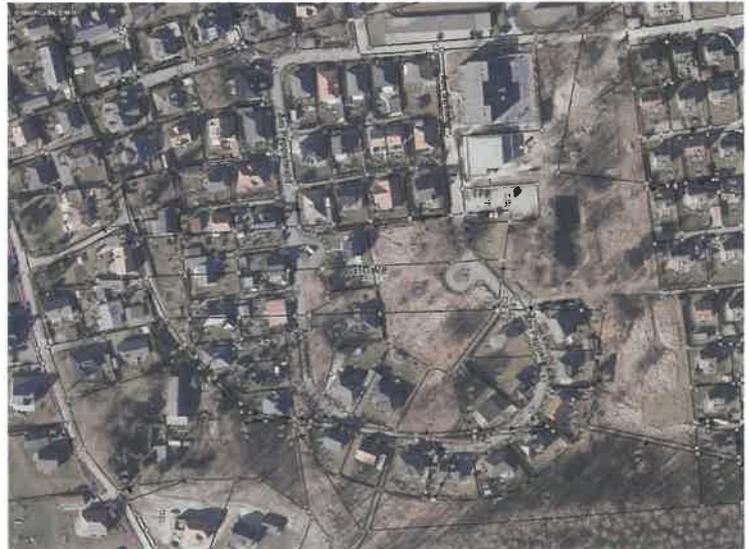


Abbildung 2: Luftbild mit Flurstücksteilung (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

der der Straße ergibt sich eine zulässige Grundfläche von gut 1.500 qm. Auf dem für die Errichtung von Stellplätzen für das betreute Wohnen vorbehaltenen, ca. 980 qm großen Bereich östlich der Straße sind unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO knapp 600 qm Versiegelung zulässig.

Angesichts des Zeitpunkts der Beschlussfassung sind nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Greifswald Ferienwohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Baurechtsnovelle 2017 nicht rückwirkend auf Altbebauungspläne angewendet werden darf.

Für die Umgebung waren im Ursprungsplan nördlich Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und westlich sowie südlich Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt worden. Im Zuge der 1. Teilaufhebung wurden die Festsetzungen für diese Bereiche 2012 aufgehoben. Seitdem entwickelte sich der Bereich zu einem gemischt für Wohn- und Ferienwohnzwecke genutzten Feriengebiet.



Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete und LSG (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 450 m zum Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 1,2 km nordöstlich liegt zudem das GGB-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Südosten (Weddeort) ca. 690 m.

Angesichts der großen Abstände ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auszuwirken.

Die Gemeinde Glowe liegt als Insel innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ostrügen“. Zwischen Plangebiet und LSG liegen bebaute Grundstücke.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

## 2) Auswirkungen

### 2.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Die *Belange von Natur und Umwelt* spielen im Innenbereich nur eine untergeordnete Rolle. Grundsätzlich bleibt auch bei einer Teilaufhebung des Bebauungsplans die Möglichkeit für eine bauliche Nutzung der Grundstücke bestehen. Art und Umfang der zulässigen Bebauung regeln sich zukünftig gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB und sind damit abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur im näheren Umfeld. Auch hinsichtlich des Änderungsbereichs sich die Planung nicht erheblich auf die Belange von Natur und Umwelt aus. Die neu festgesetzte Verkehrsfläche mit ca. 800 qm fällt zwar etwas größer aus als die östlich der Straße bisher zulässige Versiegelung (980 qm Baugebiet mit 60% Versiegelungsgrad), entspricht aber der Größe des bereits realisierten Parkplatzes, so dass keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Die verbleibenden 170 am des früheren Baugebiets werden neu als Grünfläche ohne weitere Versiegelung gesichert.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet (bezüglich der bisher zulässigen Nutzung) sowie in der näheren Umgebung (bezüglich des Nachbarnschutzes) angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist sowohl die Frage eines möglichen Entzugs zulässiger baulicher Nutzungen (vgl. 2.1) als auch der Abwehrensanspruch gegen störende Nutzungen (nachbarschützende Festsetzungen, vgl. 2.2) zu berücksichtigen.

### 2.2) Private Belange

#### 2.2.1) Baurecht im Plangebiet

Der Bebauungsplan ist seit 01.04.2005 rechtskräftig, so dass die Frist gemäß § 42 (2) BauGB abgelaufen ist. Das Plangebiet ist unbebaut; eine bauliche Nutzung würde Bestandsschutz genießen.

Mit der weitgehenden Umsetzung des Bebauungsplans wurde die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung festgelegt, so dass auch bei einer Teilaufhebung weiterhin eindeutige Zulässigkeitsmaßstäbe bestehen. Angesichts eines Abstands von weniger als 80 m zwischen den Wohngebäuden Am Pappelwald 12 im Norden und Am Pappelwald 36 im Süden ist das Plangebiet zukünftig als Baulücke im unbepflanzten Innenbereich anzusprechen. Art und Umfang der zukünftig zulässigen Bebauung bleiben dabei gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur.

Mit der Aufhebung entfällt für den Eigentümer die Verpflichtung als betreutes Wohnen, das nach Einschätzung der Gemeinde bisher eine Bebauung im Plangebiet verhindert hat. Das abweichend von der Umgebung mit einer Dreigeschossigkeit bei GRZ 0,4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgte allein funktionalen Erwägungen (Wirtschaftlichkeit und damit sozialverträgliche Mieten für betreutes Wohnen) und ist damit ohne die Einschränkung auf betreutes Wohnen städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die Rückführung des Maßes der baulichen Nutzung auf das in der Umgebung prägende Maß ist angesichts des Wegfalls der Nutzungseinschränkung verhältnismäßig.

Zudem entsteht aus der Teilaufhebung eine neue – zumindest ausnahmsweise - Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung, die in der Umgebung mit der Wohnnutzung zur prägenden Nutzungsart gehört.

Ungeachtet der Festlegung auf betreutes Wohnen wäre eine Ferienwohnnutzung im Rahmen einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO<sub>1990</sub> grundsätzlich unzulässig geblieben, auch wenn Betrieb des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe in den ursprünglichen Festsetzungen nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurden.

Für den Bereich der Änderung wird die bereits realisierte Stellplatzanlage als private Verkehrsfläche gesichert. Eine hochbauliche Nutzung war hier auch früher nicht zulässig und würde der angestrebten städtebaulichen Ordnung widersprechen, nach der östlich der Straße hier nur Sonderbauten (Schule und Kindergarten) vorgesehen sind, deren Freiflächen sich nahtlos mit der öffentlichen Grünfläche verzahnen. Mit einer Größe von gut 800 qm ist die neu festgesetzte Verkehrsfläche etwas größer als die bisher zulässige Versiegelung.

### **2.2.2) Nutzungskonflikte mit der Umgebungsbebauung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bislang unbebaut, die Bebauung regelt sich zukünftig nach dem durch die Umgebung bestimmten Einfügegebot. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit der 1. Teilaufhebung für die an das Plangebiet im Norden, Westen und Süden anschließenden Bereiche wurde die planungsrechtliche Festlegung auf Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete im Jahr 2012 aufgegeben. Hintergrund dieser planerischen Entscheidung war die faktisch entstandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Ferienwohnen, die sich im Zuge der Umsetzung bereits zu diesem Zeitpunkt herausgebildet hatte. Mit der 2. Teilaufhebung wird jetzt eine Ferienwohnnutzung neu auch für das Plangebiet – zumindest ausnahmsweise - zugelassen. Angesichts der einheitlichen Prägung der bestehenden Umgebungsbebauung ausschließlich durch Wohn- und Ferienwohnnutzung sind Nutzungskonflikte auch zukünftig ausgeschlossen.

## **3) Umweltbericht**

### **3.1) Allgemeines**

#### **3.1.1) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere im Punkt 1.2 der Begründung dargestellt sind.

Das bisher bestehende Baurecht nach § 30 BauGB wird auf einer Teilfläche von 0,46 ha aufgehoben und damit zukünftig durch Baurecht nach § 34 BauGB abgelöst. Auf einer Fläche von 0,1 ha wird die bestehende Parkplatznutzung, die grundsätzlich den Festsetzungen des Ursprungsplans entspricht, im Sinne einer Änderung bestandsorientiert gesichert. Das Plangebiet ist durch Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen umgeben und teilweise bereits bebaut (Parkplatz, öffentlich gewidmete Erschließungsstraße). Mit der Teilaufhebung entfällt die enge Festlegung auf betreutes Wohnen, allerdings reduziert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung (bisher dreigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4) auf die vorhandene Eingeschossigkeit der Umgebungsbebauung.

Als Folge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erkennen.

- Durch die Planung wird anlagebedingt die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet eher reduziert als erhöht. Die für die Beurteilung im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB zukünftig maßgebliche Umgebungsbebauung ist von einer offenen, eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt, die lockerer ausfällt als die bisher im Plangebiet zulässige dreigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4.

- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind bei einer zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB nicht zu erwarten. Aus der mit der Aufhebung des Bebauungsplans neu zulässigen Ergänzung des bestehenden Feriengebiets (statt einer mehrgeschossigen Anlage für betreutes Wohnen) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen (vgl. 2.2.2). Die möglichen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung bereits prägend Vorhandenen, die Nutzungsdichte (Anzahl der Nutzungseinheiten) wird deutlich geringer ausfallen als bisher zulässig.
- Baubedingt sind keine grundsätzlich anderen Auswirkungen zu erwarten als bei einer Bebauung mit Aufrechterhaltung des Bebauungsplans.

### 3.1.2) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials nach [1] erstellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Bewertung der Ursprungsplanung wurde die Begründung zum Bebauungsplan herangezogen, insb. die Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichbilanz [2]. Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen der Region verwendet. Separate floristische und faunistische Kartierungen wurden im Rahmen der Teilaufhebung nicht erstellt.

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

### 3.2) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

#### Fachgesetze:

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) (i.Verb. mit den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Bebauungsplanung die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sollen nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Bereich Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, unbeplanten Ortslage. Das innerörtliche Bauland kann grundsätzlich weiter baulich genutzt werden.

Nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen Einwirkungen auf den Boden mit Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, vgl. § 1 BBodSchG).

Mit der Teilaufhebung wird die Zugehörigkeit der vorgenutzten erschlossenen Fläche zum Siedlungsbereich nicht in Frage gestellt. Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 DSchG M-V).

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert

von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung dieser Ziele bestimmt die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 12 NatSchAG M-V, dass der Verursacher eines Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren hat.

Die mit dem Ursprungsplan zugelassenen Eingriffe wurden bei der Aufstellung des Ursprungsplans bilanziert und durch Maßnahmen innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen, so dass der Ausgleich auch ohne planungsrechtliche Festlegungen für den Bereich gewährleistet ist.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Die bisherigen Festsetzungen enthalten keine Vorgaben zum Artenschutz. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt zukünftig im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren. Dabei können z.B. Bauzeitenregelungen (Verbot von Rodung und Baufeldfreimachung während der Brutzeit, vgl. § 39 BNatSchG) und weitergehende Untersuchungen gefordert werden.

Das Schutz von Bäumen ist gesetzlich nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V sowie durch Satzung der Gemeinde Glowe geregelt. Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten.

Da der Baumschutz nicht vom planungsrechtlichen Status eines Grundstücks abhängt (§§ 30 oder 34 BauGB), wirkt sich die Teilaufhebung nicht auf dem Schutz des Baumbestands aus.

Südlich des Plangebietes, jenseits der Straße Am Pappelwald, befindet sich Wald nach Landeswaldgesetz (§ 2 LWaldG M-V). Wald ist 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. Hierzu ist u.a. mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Der Wald liegt jenseits der bestehenden Bebauung südlich *Am Pappelwald*; das Plangebiet liegt außerhalb des Waldabstandsbereichs.

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 Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das Vorhaben betrifft keine WRRL-berichtspflichtigen Oberflächengewässer, sodass von keinen Widersprüchen gegen diese Richtlinie auszugehen ist. Die Teilaufhebung hat auf die Anforderungen an die niederschlagswassertechnische Erschließung keine Auswirkungen.

## Ziele des Umweltschutzes in der Fachplanung

### Vorgaben der Raumordnung

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP 2003) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms für die Planungsregion Vorpommern. Für bestehende Siedlungsgebiete sowie Bereiche mit Baurecht und in wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen enthält der GLRP keine Aussagen.

### Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete (vgl. Abschnitt 1.4.2) sind angesichts der Abstände zum Plangebiet nicht betroffen.

## **3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

### Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Das Klima der Gemeinde Glowe kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden. Das Plangebiet ist Bestandteil eines locker mit Einzelhäusern bebauten Siedlungsgebiets.

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

Zustand nach Durchführung: Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zukünftig gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

### Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt >5 - 10 m, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei < 5 m, so dass der Grundwasserleiter als unbedeckt gilt und die Geschütztheit gering ist. Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses wird mit 212.9 mm/a angegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

Zustand nach Durchführung: Die bestehende und auch zukünftige Zulässigkeit einer Bebauung wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die zukünftig möglichen, weil sich nach § 34 BauGB einfügenden Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

### Boden / Geologie:

**Bestand / Bewertung:** Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Lehme/ Tieflehme sickerwasserbestimmt“.

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

**Zustand nach Durchführung:** Eine zukünftige Bebauung verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Dabei bleiben Art und Umfang der zukünftig zulässigen Bebauung gemäß der Kriterien des Einfügegebots nach § 34 BauGB abhängig von der durch den Ursprungsplan entwickelten Bebauungsstruktur. Im Vergleich mit der derzeitig zulässigen Bebauung wird der Versiegelungsgrad tendenziell sinken. Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Fläche:

**Bestand / Bewertung:** Das Plangebiet ist Teil eines größeren im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

**Entwicklungsziel:** Mit Fläche ist sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

**Zustand nach Durchführung:** Mit der Teilaufhebung wird die Fläche im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Die bislang eine Bebauung wahrscheinlich verhindernde spezifische Festlegung als betreutes Wohnen entfällt, wodurch sich die Chancen für eine kurzfristige Umsetzung der Bebauung verbessern.

### Flora und Fauna:

**Flora 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. Für das Umfeld des Plangebietes werden folgende Vegetationsgesellschaften ausgewiesen:

- Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten
- Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide
- Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald, bei Übergängen zu Moschuskraut-Ahorn-Hangwald mit unterschiedlichen Anteilen von Rotbuche, Bergulme, Esche und Linde

Aufgrund der vorherrschenden Böden im Plangebiet und analog der umgebenden Flächen würden sich diverse Buchenwälder einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

**Bestand:** Das unbebaute Plangebiet stellt sich als Brachfläche im Siedlungsraum mit beginnender Sukzession dar. Derzeitig besteht Baurecht nach § 30 BauGB, wobei eine Bebauung mit GRZ 0,4 und damit eine Versiegelung von bis zu 60% der Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Versiegelung wurde im Rahmen der Ursprungsplanung als Eingriff bewertet und durch entsprechende Pflanz- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie externe Ausgleichmaßnahmen bereits ausgeglichen.

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

Zustand nach Durchführung: Im Vergleich zu einer unveränderten Umsetzung der Planung entstehen keine erheblich geänderten Auswirkungen. Die möglichen Eingriffe wurden bereits bilanziert und ausgeglichen.

#### Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb der bebauten Bereiche derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass durch Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Bei Flächen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist der Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bearbeiten. Dabei können z.B. Bauzeitenregelungen (Verbot von Rodung und Baufeldfreimachung während der Brutzeit, vgl. § 39 BNatSchG) und weitergehende Untersuchungen gefordert werden.

Wird die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in Vorbereitung von Bauarbeiten erkannt, so ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist in diesem Fall vom jeweiligen Bauherrn zu beantragen. Durch die Untere Natur-schutzbehörde sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

#### Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügenschke Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutz-würdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs.

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

Zustand nach Durchführung: Die umgebende Landschaft bzw. landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erscheinung des Siedlungsbereichs wird sich auch nach Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht erheblich verändern, da sich zukünftig Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügen müssen.

## Mensch und seine Gesundheit

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet ist unbebaut; es besteht Baurecht für mehrgeschossige Wohngebäude für betreutes Wohnen. Die Umgebung ist durch Wohn- und Ferienwohnnutzung geprägt.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der Umgebung befinden sich keine Betriebe, Flächen oder sonstige Einrichtungen, die als Störfallbetriebe im Sinne des § 2 (1-3) der 12. BImSchV in Betracht kommen. Die Gefahr eines Stör- oder Katastrophenfalls liegt damit nicht vor.

Entwicklungsziel: Bebauungspläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Dabei soll der Entwicklungsumfang entsprechend der raumordnerischen Zielstellungen auf den Eigenbedarf der Gemeinde beschränkt bleiben. Für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Zustand nach Durchführung: Durch die Teilaufhebung werden die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit einzelner baulicher Nutzungen aufgehoben. Flächen für betreutes Wohnen wurden inzwischen am Rande des neuen Ortszentrums planungsrechtlich gesichert. Zukünftig gilt für das Plangebiet das Einfügegebot des § 34 BauGB. Damit bleibt sichergestellt, dass hinzutretende Nutzungen keine bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineinbringen (vgl. ausführlich 2.2.2).

Die Teilaufhebung wird sich damit nicht erheblich auf das Schutzgut Mensch auswirken.

## Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Teilaufhebung sind keine Denkmale / Bodendenkmale bekannt. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### **3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Im Zuge des Ursprungsplans wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz abgearbeitet. Als Ausgleich wurden innerhalb des Bebauungsplangebiets Baumpflanzungen sowie die Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraßen realisiert; die ausgewiesene Grünfläche liegt nicht im Bereich, in dem der Bebauungsplan aufgehoben wird, so dass die Maßnahmen weiterhin planungsrechtlich gesichert bleiben. Zusätzlich wurden durch den damaligen Erschließungsträger umfangreiche externe Maßnahmen umgesetzt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB hergestellt, nach dem sich zukünftige Maßnahmen in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen müssen. Über das Maß der bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind deshalb nicht zu erkennen.

### **3.5) Wechselwirkungen / Monitoring**

#### **3.5.1) Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraums als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit berührt. Die mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind wenn überhaupt geringfügig; das Maß der baulichen Nutzung wird bei Berücksichtigung des Einfügegebots gegenüber dem bisher Zulässigen (GRZ 0,4, dreigeschossige Bebauung) eher geringer ausfallen.

#### **3.5.2) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt sind nicht erforderlich.

### 3.6) Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Bereich des bisher geplanten betreuten Wohnens (WA<sub>2</sub>) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Im Bereich der Änderung erfolgt letztlich nur eine Anpassung, die neuen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Anlagenbestand und begründen keine neuen Eingriffe.

Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan durch Erschließung des Bereichs sowie Bebauung der umliegenden Flächen bereits weitgehend umgesetzt.

Glowe, Oktober 2020

*ausgefertigt: 2.2.2021*



*T. Kielke*  
*Bürgermeister*

### Quellenverzeichnis:

[1] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt eingesehen am 20.04.2020:  
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

[2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Süßling“, Glowe 03/2005