



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56888881

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

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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 „Rügenradio“

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

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Küstenrückgang	6
1.4.3.) Schutzgebiete und Objekte	6
1.4.4.) Altlasten	8
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungskonzept	9
2.2.) Festsetzungen	9
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	12
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung	12
2.2.4.) Versorgungsflächen	13
2.2.5.) Immissionsschutz	13
2.2.6.) Örtliche Bauvorschriften	14
2.3.) Flächenbilanz	15
2.4.) Erschließung	16
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	16
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	18
3.) Auswirkungen	19
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	19
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	20
3.2.1.) Allgemeines	20
3.2.2.) Natur und Landschaft	21
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	39
3.2.4.) Schutzgebiete	41
3.2.5.) Kultur und Sachgüter	42
3.2.6.) Mensch	42
3.2.7.) Zusammenfassung	43
4.) Anlagen	44



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst den Bereich der ehemaligen Seefunkstation Rügen Radio im Osten der Ortslage einschließlich der früheren Kleingartenanlage und umfasst die Flurstücke 24/4 (teilw.), 26/3, 27/2 (teilw.), der Flur 3, Gemarkung Glowé sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst.24/2, 24/3, 26/1, 26/2, 25/4 (teilw.), 25/5 (teilw.) mit insgesamt knapp 6,5 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Vorprägung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung brach gefallener Siedlungsflächen. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden 37.403 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 13.783 qm überplant. Angesichts einer voraussichtlichen Beherbergungskapazität von rund 180 Betten werden jedoch die Werte für eine Vorprüfung gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVPG überschritten. Gemäß der durchgeführten UVG-Vorprüfung besteht für die geplanten Anlagen jedoch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Abschnitt 3.2).

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der brachgefallene Standort der früheren Seefunkstation „Rügen Radio“ für unterschiedliche Nutzungen entwickelt werden. Im Einzelnen verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Brache mit aufgegebenen Gebäuden und Ruinen) durch Flächenrecycling,
- Entwicklung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf; neben dem Eigenbedarf (Zuwanderung wg. entstehenden Arbeitsplätzen, vgl. 1.3.2) ist hierbei vor allem Ersatzbedarf für den Verlust an Wohnraum für Ortsansässige durch Umwandlung in Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze in Gebieten ohne planungsrechtliche Festlegung zu berücksichtigen,
- Entwicklung von touristischen Nutzungen, insbesondere einer größeren gewerblichen Beherbergungsanlage zur Förderung des Tourismus,
- Entwicklung eines kleinen Versorgungszentrums mit gewerblichen und kommunalen Funktionen (Mehrzweckhalle).

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Rügen Radio“ liegt gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO 2-Gebiet (Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO Hotel/Pension). Im straßenseitigen Bereich ist durch Symbol ein öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich Rügen Radio nicht bekannt

gemacht.

Der B-Plan entspricht mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebieten nicht den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebieten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Zuge einer Berichtigung den Planungszielen angepasst.

1.3.2.) 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.

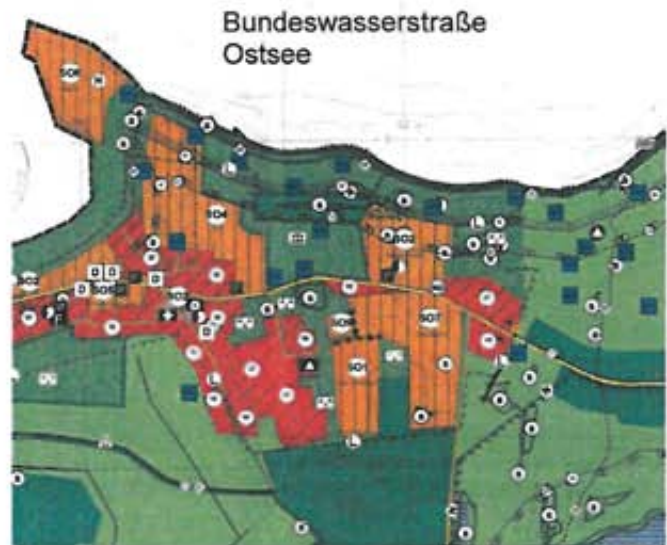


Abbildung 1 Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Orts ergibt, zu orientieren. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Jahr	Einwohner (01.01.)	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	davon Einpendler	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Wohnort	Pendler- saldo
2011	1015	451	345	352	99
2010	1024	437	337	361	76
2009	1023	402	304	359	43
2008	1044	352	260	344	8
2007	1040	317	230	335	-18
2006	1062	312	222	336	-24
2005	1011	326	233	340	-14
2004	986	342	246	349	-7
2003	957	388	276	347	41
2002	912	352	247	337	15
2001	891	351	246	318	33
2000	919	362	261	324	38

Quelle: <http://sisonline.statistik.m-v.de>, Abruf am 12.11.2013

Gemäß Begründung zum RREP VP nehmen die festgelegten Siedlungsschwerpunkte ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben wahr. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Im Jahr-

zehnt zwischen 1998 und 2010 wuchs das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde angesichts der erfolgreichen Entwicklung um knapp 50% (von 301 auf 485 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte), was sich in den stark gestiegenen Einpendlerzahlen niederschlägt (Zunahme der Einpendler um über 70%). Das Pendlersaldo stieg 2012 weiter auf bereits 130 Personen. Demgegenüber nahmen die Einwohner im Zeitraum nur um etwas mehr als 6% zu.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das eingezäunte Betriebsgelände der früheren Seefunkstation Rügen Radio sowie westlich anschließend einen Garagenkomplex und eine aufgelassene Gartenanlage.



Abbildung 2 straßenseitiger Bestand



Abbildung 3 Hauptgebäude

Die ehemalige Seefunkstation besteht aus verschiedenen größeren, zum Teil mehrgeschossigen Verwaltungs- und Technikgebäuden, die durch umfangreiche Wirtschaftsgebäude und befestigte Hofflächen ergänzt werden (ca. 2.735 qm Gebäudegrundfläche).

Einzelne Teile der Anlage werden derzeit noch von der Deutschen Telekom AG genutzt (Ortsvermittlung), so dass das Gelände grundsätzlich unterhalten und gepflegt wird.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich in einer leichten Senke ein größerer ungenutzter Garagenkomplex mit knapp 50 Garagen (ca. 835 qm Grundfläche) sowie daran anschließend eine aufgelassene Gartenanlage mit zahlreichen Bungalows vorwiegend in Leichtbauweise.

Der Bereich wird von der L30 über Grundstückszufahrten erschlossen. Neben der sog. „Haupteinfahrt“ im Osten bestehen derzeit vier weitere Zufahrten (von Westen nach Osten: Ackerzufahrt, Zufahrt zur Gartenanlage, Zufahrt in den Garagenkomplex, Zufahrt westlich des Bestandsgebäudes).



Abbildung 4 Garagenkomplex

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt die frühere Wohnsiedlung der Anlage, die heute zum Bestand der Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e.G. auf Rügen gehört. Die mehrgeschossigen Mietwohngebäude sind belegt; die Anlage soll in den nächsten Jahren erweitert werden.

Nördlich in geringem Abstand liegt die Ostsee, die Bundeswasserstraße ist. Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

1.4.2.) Küstenrückgang

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 7 bis 11 m HN. Der nördlich angrenzende Steiluferabschnitt der Ostsee ist durch einen starken Küstenrückgang geprägt. Der Steilufer ist nicht gegen marine Einflüsse geschützt. Unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift „Einheitliche Anwendung des § 89 Abs. 3 des LWaG“ wurde durch das StALU Vorpommern als zuständiger Fachbehörde für Gebäude mit einem Nutzungszeitraum von 100 Jahren ein notwendiger Sicherheitsabstand von 100 m festgelegt. Dabei sind folgende Werte in Ansatz zu bringen:

- Küstenrückgang (KR) in 100 Jahren = 80 m
- Küstenrückgang Extremereignis (KRS) = 10 m
- Steiluferhöhe im Baugebiet = ca. 10 m

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des langen Nutzungszeitraums und unter Beachtung der Prognosen zum Klimawandel keine Gewähr für die Erreichung des zugrunde gelegten Nutzungszeitraums von 100 Jahren übernommen werden kann. Die ausgewiesenen Werte für den Küstenrückgang sind zudem pauschal angesetzt und können durch Extremflutereignisse überschritten werden. Weiterhin liegen keine Angaben zu den geologischen Lagerungsverhältnissen (u. a. Schichteinfallen, ggfs. Vorhandensein von Gleitflächen aus wasserstauendem Geschiebemergel) vor, welche Rückschlüsse über die Tragfähigkeit des Baugrundes zulassen. Daraus resultiert, dass die baustatischen Verhältnisse zweifellos tragfähigen Baugrund ausweisen können, dieser jedoch bei kritischen Baugrund-Anisotropien (Sedimentvariabilität, Lagerungsstörungen, variable Grundwasserndynamik) ggfs. lokal mobilisierbar reagieren kann (geologische Massenbewegung).

1.4.3.) Schutzgebiete und Objekte

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

- ▲ Südöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 500 m das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenische Boddenlandschaft“.
- ▲ Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees mit nahezu identischer das Naturschutzgebiet 256 „Spyckerscher See und Mittelsee“.
- ▲ Das FFH-Gebiet Nordrügenische Boddenlandschaft beinhaltet im Bereich des Spyckerschen Sees zudem die Flächen des EU-Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Der Abstand zum Plan-



Abbildung 5 FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun)

gebiet beträgt ca. 840 m.

- ▲ Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 550 m das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“,
- ▲ Der Siedlungsbereich von Glowe wird umgrenzt durch die Flächen des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Innerhalb des Plangebiets bzw. in geringer Entfernung sind nach Biotopatlas des Landes verschiedene geschützte Biotope gelistet. Zumindest für die kartierten Feldgehölze muss der Biotopstatus bezweifelt werden, soweit diese innerhalb des eingezäunten Geländes des Rügen Radios bzw. der angrenzenden Kleingartenanlage liegen.

Innerhalb des Plangebiets:

- RUE01573 „Baumgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze
- RUE01574 „Baumgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze
- RUE01577 „permanentes Kleingewässer“ als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
- RUE01582 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze

Angrenzend an das Plangebiet:

- RUE01576 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze
- RUE01579 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze
- RUE01583 „Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht“ als Röhrichtbestände und Riede
- RUE01584 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ als Naturnahe Feldgehölze

Im Plangebiet selbst besteht bis auf einzelne Waldnasen im Norden und Osten kein Wald nach § 2 LWaldG M-V. Größere Waldflächen liegen jedoch nordwestlich, westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet. Die Abgrenzung der Waldflächen wurde im Zuge einer Ortsbegehung durch Mitarbeiter des Forstamts und des Planungsbüros erfasst und in der Planung hinsichtlich des Waldabstands berücksichtigt.

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden außerhalb des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt, das jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen ist. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.



Abbildung 6 LSG (grün); NSG (rot)



Abbildung 7 Biotope

1.4.4.) Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen (dBAK) ist auf dem Grundstück in der Gemarkung Glowé, Flur 3, Flurstück 26/3 eine sanierte Tankstelle unter der Kennziffer AS_Z_73_0514 erfasst.

Trotz der Sanierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokale Restbelastungen im Boden vorhanden sind.

Werden bei den Tiefbauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle 11.2-1 zu untersuchen.



Abbildung 8 Städtebaulicher Entwurf, Stand 11/2013 (raith hertelt fuß)

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Neubebauung der Flächen der ehemaligen Seefunkstation vorbereitet werden (Flächenrecycling). Angestrebt werden verschiedene, jedoch räumlich getrennte Nutzungsbausteine:

- Im Zentrum des Plangebiets ist an der Landesstraße zwischen den beiden Einfahrten ein kleines Mischgebiet vorgesehen. Im Osten an der bisherigen und zukünftigen Hauptzufahrt soll ein Versorgungsgebäude mit Gastronomie, Läden und Verwaltungseinrichtungen entstehen, ergänzt evtl. in den Obergeschossen durch Arztpraxen und Wohnungen. Rückwärtig wird ein Baufeld für eine gemeindliche Sport- und Veranstaltungsnutzung vorgehalten; vorgesehen ist die Errichtung einer kommunal bewirtschafteten Mehrzweckhalle (Dreifeldsporthalle mit 45/30 m). Östlich des Versorgungsgebäudes werden ergänzende Wohngebäude vorgesehen, für die angesichts der guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit im Sinne einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten auch ergänzend gewerbliche Nutzungen möglich sind.
- Angrenzend an das Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet mit voraussichtlich 13 kleineren Bauplätzen für preiswerte Eigenheime entstehen.
- Angelagert wird ein gemischt Wohnzwecken und Fremdenverkehr dienendes Gebiet vorgesehen (als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet). Die großzügigeren Grundstücke werden über eine eigene Erschließungsschleife erschlossen. Die Nutzungsmischung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert, demnach ist nur für bis zu 12 Wohnhäuser eine Fremdenbeherbergung zulässig. Die restlichen Grundstücke werden vom Vorhabenträger ausschließlich zur Wohnnutzung im Sinne des Planungsrechts verkauft werden; die Auflage wird mit einem entsprechenden Passus in den Kaufverträgen und einer grundbuchlichen Sicherung abgesichert.
- Im Bereich des bisherigen Hauptgebäudes wird zur Stärkung des gewerblichen Tourismus eine Fläche zur Ansiedlung einer größeren Beherbergungseinrichtung mit bis zu 60 kleinen Ferienappartements vorgesehen.

Insgesamt werden damit im Plangebiet neben den gewerblichen und kommunalen Nutzungen voraussichtlich

- rund 24 Eigenheime (d.h. bei einer Haushaltsgröße von 2,5 bis zu 60 Einwohner) sowie
- rund 180 Betten in 12 freistehenden Wohnhäusern mit Fremdenbeherbergung (48 Betten) sowie 60 kleinen Ferienappartements

entstehen können.

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen und Fremdenbeherbergung werden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.



Mischgebiete

Die zentralen Flächen zwischen den beiden zukünftigen Zufahrten ins Plangebiet werden als Mischgebiet ausgewiesen. Neben der Wohnnutzung soll vor allem Infrastruktur sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch touristischen Gäste entstehen. Die Fläche liegt günstig an der Hauptstraße nahe zum Kurpark sowie zwischen den Wohnungsbauschwerpunkten Rügen Radio und Süssling.

An der Hauptzufahrt ins Gebiet soll ein kleiner Versorgungsbereich mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der touristischen Infrastruktur entstehen, evtl. ergänzt um Praxis- oder Dienstleistungsflächen. Westlich anschließend entlang der Hauptstraße soll sich eine Mischung von Wohnen und Arbeiten etablieren (Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Flächen), wie etwa für kleine Gewerbetreibende kennzeichnend sind (Hausmeisterservice, Vermietungsservice). Die Flächen liegen gut erreichbar beidseits der zweiten Zufahrt ins Plangebiet und sind von der Hauptstraße aus einsehbar.

Auch wenn im Mischgebiet voraussichtlich nur untergeordnet eine vertikale Mischung entstehen wird, ansonsten aber die beiden Nutzungsschwerpunkte Wohnen und Gewerbe räumlich nebeneinander bestehen werden, wird der gesamte straßennahe Bereich durch die optische Präsenz der größeren Baukörper sowie die nicht gänzlich auszuschließenden Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen geprägt sein (vor allem durch Parkplätze und Fahrzeugbewegungen auf Privatgrundstücken).

Um die angestrebten Gewerbeflächen zu sichern, bleibt die Beherbergungsnutzung für diesen Bereich des Plangebiets ausgeschlossen. Ebenso sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da auch diese Nutzungen aufgrund ihres Platzbedarfs zur Verdrängung der angestrebten Gewerbeflächen führen würden.

In Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO wird eine hohe Nutzungsdichte vorgesehen, um die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht zu behindern. Es gilt die Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO von 80% für flächige Befestigungen der Grundstücke.

Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen vor allem kleine preiswerte Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen 350 und 400 qm entstehen, die sowohl für junge Familien wie auch kleine ältere Haushalte finanzierbar sind und somit die Eigentumbildung weiter Schichten der Bevölkerung unterstützen. Dementsprechend wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft.

Angesichts der starken Nachfrage nach touristischen Flächen in der Gemeinde ist dabei besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Wohnfunktion zu legen. Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsnutzung wird daher für das Plangebiet ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zum Mischgebiet mit seinen größeren Baukörpern (Mehrzweckhalle) kann eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wobei in diesem Fall die knapp bemessene Firsthöhe von 8,5 m über Straßenniveau die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses praktisch ausschließt. Bei der Festlegung der Bezugshöhe wird davon ausgegangen, dass der nördliche tiefer liegende Bereich zur Vermeidung örtlicher Vernässung auf das Niveau der angrenzenden Flächen aufgeschüttet wird; zugrunde gelegt wird daher die Höhenlage der Hauptstraße mit ca. 9,0 bis 10,0 m HN.

Sonstige Sondergebiete: Feriengebiet

Angesichts der für die westlichen und nördlichen Randbereiche angestrebten Gleichwertigkeit von Wohnen und Fremdenbeherbergung entspricht die Nutzung keinem der normierten Baugebiete der



BauNVO, so dass ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird. Entstehen soll ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion, das vergleichbar großen Bereichen der gewachsenen Ortslage wesentlich durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt ist (vgl. zur Begrifflichkeit § 22 BauGB).

Zwischen dem klassischen Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung und dem Wohnen besteht dabei kein gravierender Nutzungskonflikt. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen durch Nachbarn und Miteigentümer regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010). Der durch eine touristische Nutzung bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)". Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden: In jeder Wohnanlage können sich Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese deshalb verunsichern können. Die Ansprüche von Ortsansässigen und Feriengästen unterscheiden sich qualitativ nicht anders als die von Rentnern und Berufstätigen oder von Singles und Familien etc.

Ergänzend können im Feriengebiet Räume für freie Berufe als typischerweise wohnungsnahe Nutzungen zugelassen werden.

Um einen aufgelockerten Übergang in die angrenzenden Landschaftsbereiche sicherzustellen, werden für die westlichen und nördlichen Randbereiche größere Grundstücke mit einer entsprechend geringeren GRZ vorgesehen. Während am Rand in der Fläche A einheitlich eine eingeschossige Bebauung mit Rohrdeckung festgesetzt wird (vgl. Örtliche Bauvorschriften), können in den inneren Flächen ergänzend auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zugelassen werden, da diese hinsichtlich der Firsthöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Steildach. Der insgesamt aufgelockerte Charakter wird durch die Festlegung von Einzelhäusern und die Beschränkung auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude unterstützt.

Sonstige Sondergebiete: Beherbergung

Der räumlich abgesetzte Bereich im Nordosten des Plangebiets soll einer größeren touristischen Einrichtung vorbehalten bleiben, die als gewerbliche Einheit einheitlich bewirtschaftet wird (Hotel / Aparthotel) und die damit die für ergänzende Angebote notwendige Kapazität erreicht. Der Beherbergungsbetrieb soll den gewerblichen Tourismus im Ort stärken und das in den letzten Jahren entstandene Übergewicht an Ferienhäusern (d.h. nicht gewerblichen Vermietern) ausgleichen. Neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden daher nur Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (z.B. Wellness-/Fitness) zugelassen, wobei eher störende Nutzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften mit entsprechender Außengastronomie) auf das Mischgebiet konzentriert bleiben.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands zu Nachbarbebauung wird der Bereich einen eigenständigen Charakter erhalten. Ausgehend von der Höhe des Bestandsgebäudes kann dabei eine mehrgeschossige Bebauung mit bis zu drei Regelgeschossen und einem Dachgeschoss zugelassen werden. Damit entspricht die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhe der im Südwesten anschließenden Wohnbebauung der genossenschaftlichen Wohnsiedlung (mit viergeschossigen Zeilenbauten).

Städtebaulich ist es unerheblich, ob das Dachgeschoss als ausgebautes Steildach (d.h. 3 Vollgeschosse) oder als zurückgesetztes Staffelgeschoss (d.h. mit 4 Vollgeschossen) ausgebildet wird, sofern die im Dachgeschoss realisierte Geschossfläche nicht mehr als 2/3 der Fläche des darun-



terliegenden Geschosses aufweist. Die zugrunde gelegte Firsthöhe von 14,5 m über Gelände (zuzüglich durchschnittlich 9,0 m HN Geländehöhe) berücksichtigt 3 Regelgeschosse mit jeweils 3,25 m zuzüglich eines geneigten Steildachs mit knapp 5,0 m Ansichtshöhe.

Bei der Festlegung der zuzulassenden baulichen Dichte ist vor allem der überproportionale Bedarf an befestigten Freiflächen zu berücksichtigen (Stellplätze, Zufahrt).

2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der Beherbergungsanlage im Nordosten reihen sich die Gebäude in ortsüblich offener Bauweise entlang der Straßen, wobei für das Wohngebiet eine Vorgartentiefe von 3,0 m, für das etwas lockere Feriengebiet als Regelfall 4,0 m angesetzt werden. Um den Vorgartenbereich von Nebengebäude und überdachten Stellplätzen freizuhalten, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit solcher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche waren zudem der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V zu den nördlich und nordöstlich angrenzenden Waldflächen zu berücksichtigen. Die ausgewiesenen Baugebietsflächen halten dabei in der Regel einen Abstand von ≥ 10 m zum Wald ein; zwischen Baugebiet und Wald liegen Grünflächen mit zum Teil öffentlichen Fußwegen. Innerhalb des Waldabstands können nach Waldabstandsverordnung M-V Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden. Nebenanlagen als Gebäude werden auf die Größe verkehrsfreier Gebäude nach § 61 (1) Nr. 1a LBauO M-V begrenzt (max. 10 qm Brutto-Grundfläche). Damit wird sichergestellt, dass es sich bei den zulässigen Nebengebäuden nur um wirklich untergeordnete Anlagen wie Gartengeräteschuppen oder Kaninchenställe handelt.

Die vorgesehene Ausnahme für unbedeutende Anlagen (in Sinne einer Bagatellgrenze) entspricht grundsätzlich der Maßgabe, dass im B-Plan abschließend und differenziert über die Zulässigkeit zu entscheiden ist. Nach § 20(3) LWaldG M-V bedarf es keiner weiteren Entscheidung nach dem Forstrecht über die Zulassung für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.

Im nördlichen Planbereich am Steilufer ist angesichts des zu erwartenden Küstenrückgangs (vgl. Abschnitt 1.4.2) für eine Bebauung mit 100 jährigem Nutzungszeitraum zukünftig eine Gefährdung zu erwarten. Der bebaubare Bereich muss daher im Vergleich zum bestehenden Hauptgebäude deutlich vom Steilufer zurückgenommen werden und wird zukünftig einen Abstand zur Kliffoberkante von mindestens 100 m einhalten.

Gegen Ende des Nutzungszeitraumes ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Kliffkante infolge Küstenrückgangs den auf der Grundlage des B-Plans errichteten baulichen Anlagen soweit genähert haben wird, dass der Abstand zum vordersten/seewärtigen Gebäudeteil der Summe aus Küstenrückgangswert KRS und Kliffhöhe KH entspricht = Gefährdungslinie. Bei Erreichen dieser Gefährdungslinie ist von einer akuten Gefahr für die bauliche Anlage auszugehen, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss. Konkret liegt diese Gefährdungslinie immer jeweils 20 m landwärts der Kliffkante.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des 200 m Küstenschutzstreifens nach § 89 LWaG M-V erfolgt daher befristet unter der Bedingung, dass das Baurecht entschädigungslos erlischt, wenn sich die obere Steiluferkante infolge etwaigen Küstenrückgangs den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 20 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird. Nur so kann die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gemäß der Maßgaben des LWaG M-V gewährleistet werden.

2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote, die Ausweisung von



privaten und öffentlichen Grünflächen sowie von Maßnahmeflächen als Puffer zu besonders schützenswerten Landschaftsbestandteilen.

Bäume und Gehölzbereiche außerhalb der vorgesehenen Baugebiete (einschließlich der inneren Erschließungsflächen) werden, soweit es deren Zustand zulässt, grundsätzlich erhalten. Entlang der Straßen sowie auf den größeren Grundstücken des SO Feriengebiet und SO Beherbergung werden Pflanzgebote vorgesehen, um eine angemessene Strukturierung der Baugebiete zu erreichen.

Im Vergleich mit dem massiven Bestandsgebäude wird die zukünftige Bebauung durch die Planung um rund 45 m von der Küste zurückgenommen und ragt damit nur noch wenig in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen hinein.

2.2.4.) Versorgungsflächen

Die bestehende Ortsvermittlung sowie der Bereich des Funkturms im Norden des Plangebiets werden bestandsorientiert als Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Flächen wurden kataster-technisch herausgelöst und bleiben im Eigentum der Deutschen Telekom AG.

2.2.5.) Immissionsschutz

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

- Mischgebiete tags 60dB(A) und nachts 50 dB(A)
- Allgemeine Wohngebiete (sowie die ähnlich zu bewertenden Feriengebiete) tags 55dB(A) und nachts 45 dB(A).

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

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

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

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

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 7.000 Fahrzeugen der Orientierungswerte von

- 60 dB(A) für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 40 m
 - 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und diesen vergleichbare Feriengebiete in einem Abstand geringer als 90 m
- zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

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



Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche IV (70 bis 65 dB(A)), III (60 bis 65 dB(A)) und II (55 bis 60 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer freien Schallausbreitung dargestellt.

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

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

Für Wohnungen im Lärmpegelbereich IV ist der Schallschutz durch die übliche Bauweise nicht generell gewährleistet und demzufolge entsprechend DIN 4109 zu prüfen. Gegebenenfalls ist eine schallgedämpfte Lüftung für Wohn- und Schlafräume vorzusehen.

2.2.6.) Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden nach Bereichen differenzierte Festlegungen zur Gestaltung erlassen, um ein abgestimmtes Bild zu erreichen.

Für die Bebauung am äußeren Rand (westlich und nördlich) wird einheitlich eine Rohrdeckung vorgeschrieben. Damit korrespondiert die neue Bebauung mit den Gebäuden im westlich der angrenzenden Ackerfläche liegenden Ferienhausgebiet.

Für die angrenzende (innenliegende) Bebauung kann eine größere gestalterische Vielfalt zugelassen werden: Neben geneigten Steildächern können vor allem bei zweigeschossigen Gebäuden auch flache bzw. flachgeneigte Dächer errichtet werden. Dabei müssen Steildächer farblich mit den Rohrdächern harmonisieren und werden daher auf erdfarbene Töne sowie nicht glänzende Ziegel eingeschränkt.

Die Bebauung im SO Beherbergung beansprucht angesichts der abgerückten, inselartigen Lage sowie der großmaßstäblicheren Baukörper einen gewisse Sonderstatus und steht eher in Bezug zu den südöstlich anschließenden mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten der Wohnungsgenossenschaft Rugard. Ergänzend zu den klassischen Dachausbildungen kann hier gestalterisch der obere Abschluss der Baukörper auch durch ein Staffelgeschoss ausgebildet werden.

In Anlehnung an die Bäderarchitektur soll das Straßenbild im Plangebiet zukünftig von Gebäuden mit weißen oder zumindest pastellfarbenen Fassaden bestimmt sein. Mit der Festsetzung eines Hell-



bezugswerts von über 80 wird sichergestellt, dass die Gebäude auch bei farblicher Differenzierung einheitlich hell in Erscheinung treten. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

Nebengebäude müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Größere Nebengebäude (einschließlich von Garagen) sollen daher hinsichtlich der Dachgestaltung dem jeweiligen Hauptgebäude entsprechen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sollen Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

Angesichts einer offenen Bebauung mit durchgehenden Vorgärten kommt der Einfriedung als Abgrenzung der öffentlichen Flächen ein hohes Gewicht für das Straßenbild zu. Einheitlich durchgehende Hecken bzw. bepflanzte Steinwälle können den Straßenraum angemessen definieren. Zäune sind für das Straßenbild unerheblich, sofern diese durch die Hecken verdeckt werden.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 37.263 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 14.017 qm überplant.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Mischgebiete	9.540 qm	0,6	5.724 qm	7.632 qm*
Allgemeine Wohngebiete	4.875 qm	0,4	1.950 qm	2.925 qm
Sondergebiete Feriengebiet	12.627 qm	0,3	3.788 qm	5.682 qm
Sondergebiete Beherbergung	10.221 qm	0,25	2.555 qm	5.111 qm**
Innere Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	5.061 qm		--	ca. 4.500 qm***
Verkehrsflächen (Bestand mit Verkehrsgrün)	4.595 qm		--	3.225 qm
Versorgungsflächen	563 qm		--	563 qm
Grünflächen	11.325 qm		--	
Wald	708 qm		--	
Gesamtgebiet			14.017 qm	29.638 qm

* Kappungsgrenze 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO

** Überschreitung bis 0,5 gemäß TF I.2a)

*** Versiegelungsgrad ca. 80% bei vorr. 5,0 m Fahrbahn zuzgl. Zufahrten



2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Anbindung L 30

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig über zwei Zufahrten von der Hauptstraße (L 30) aus. Der Straßenabschnitt der L30 ist als angebaute innerörtliche Hauptverkehrsstraße anzusprechen; das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Es gilt die geteilte Straßenbaulast, die anliegenden Grundstücke könnten direkt von der L 30 aus erschlossen werden.

Die bestehende Hauptzufahrt, die auch das angrenzende Wohngebiet erschließt, wird beibehalten. Sie hat unabhängig von den Eigentumsverhältnissen öffentlichen Charakter, da sie sowohl der Erschließung des Telekomstandorts als auch der angrenzenden genossenschaftlichen Wohnsiedlung (ca. 72WE) dient. Maßnahmen am Knotenbereich sind nicht geplant. Die private innere Erschließung der Wohnsiedlung erhält einen offiziellen Anschluss an die neue Gemeindestraße.

Im Westen des Plangebiets werden die vier bestehenden Grundstückszufahrten zu einem Knoten zusammengefasst. Damit wird auch verhindert, dass die zukünftigen Nutzungen (MI-Gebiet) ebenfalls alle direkt von der L30 aus erschlossen werden und damit eine dichte Folge einzelner Abfahrten entsteht, ist eine Zusammenfassung der Zufahrten und ein ordnungsgemäßer Knotenausbau verkehrstechnisch sinnvoll. Eine Erschließung des MI-Gebiets über die derzeitige Haupteinfahrt ist nicht möglich, da dann auch der gewerbliche Verkehr um die geplante Mehrzweckhalle herum durch das Wohngebiet geführt werden müsste.

Im Gegenzug für die Anlage eines neuen Knotens können separate Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken entlang der L30 auch planungsrechtlich ausgeschlossen werden (Planzeichen 6.4 der PlanZV). Dies gilt insb. für den Parkplatz der geplanten Gewerbenutzung sowie der Mehrzweckhalle.

Angesichts der Nutzungen wird für den neuen Knoten im Westen des Plangebiets mit folgendem maximalem Verkehrsaufkommen gerechnet:

Annahmen: Die neue westliche Zufahrt wird vor allem durch die Nutzer des WA und SO „Ferien“ genutzt. Auch die Stellplätze der gewerblichen Nutzung / der Mehrzweckhalle werden über den westlichen Anschluss angefahren. Im Gegensatz dazu werden die Verkehre der Nutzer des SO „Beherbergung“ sowie teilweise der bestehenden Wohnsiedlung (östlich angrenzend) über den bestehenden Knoten abgewickelt.

Allgemein wird der PKW das bevorzugte Verkehrsmittel der Nutzer des Plangebiets sein. Es besteht jedoch alternativ eine Haltstelle des RPNV auf der das Plangebiet tangierenden L 30 in fußläufiger Distanz. Auch die Anbindung an das örtliche Radwegenetz wird die Häufigkeit der Fahrten reduzieren.

Derzeit lässt der B-Plan im SO Ferien sowie im WA-Gebiet 36 Ein- und Zweifamilienhäuser zu, insg. wird von rund 50 Wohneinheiten ausgegangen.

a) Wohn- und Ferienhausbebauung

50 Wohneinheiten * 3 Personen * 4 Wege	600 Wege
+ 5% Besucherverkehr	+30 Wege
- 10% Wege außerhalb des Gebiets	-60 Wege
	570 Wege
70% Anteil MIV	399 Wege



1,2 Personen/Pkw 333 Fahrten
+ Wirtschaftsverkehr 0,1 Fahrten/Bewohner +15 Fahrten

ca. 350 Fahrten

b) Gewerbliche Nutzungen

Beschäftigte: 10 AK * 2,5 Wege * 70% MIV 18 Fahrten
Kunden: 20 Wege / Beschäftigter * 70% MIV 140 Fahrten

c) Mehrzweckhalle

Besucher 80 * 2 Fahrten * 70% MIV * 1,2 Personen/Pkw 93 Fahrten

ca. 600 Fahrten

davon 300 Pkw Zielverkehr
davon 14% Spitzenstunde 42 Pkw/h Zielverkehr Spitzenstunde
davon 50% aus Westen 21 Pkw/h Zielverkehr als Linksabbieger

Die Erforderlichkeit von Linksabbiegestreifen bzw. Aufstellbereichen richtet sich nach RAST 06, Tabelle 44. Die L 30 ist dabei der Straßenkategorie angebaute Hauptverkehrsstraße zuzuordnen. Bei einer Gesamtbelastung der L 30 aus Richtung Juliusruh von 875 Kfz/h ist für die neue Zufahrt ein Aufstellbereich erforderlich.

Bei der Anlage des westlichen neuen Knotens ist der südliche Abzweig (Rügen Radio) zu integrieren. Im Bereich der Einfahrten ist ein Begegnungsverkehr von zwei PKW zu gewährleisten, was angesichts der vorgesehenen Ausbaubreite von 5,50 m gegeben ist.

Innere Erschließung des Plangebiets

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke erfolgt innerhalb des Plangebiets im Wesentlichen eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche). Nur im unmittelbaren Bereich der Zufahrt wird angesichts der anliegenden gewerblichen und kommunalen Nutzungen eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg vorgesehen.

Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches, im Sinne des § 42 Absatz 4 a Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), nur in Betracht kommt, wenn ganz bestimmte örtliche und bauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Die an das Zeichen 325.1 und 325.2 "Verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen Straßentyp dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden.

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

Das Plangebiet erhält darüber hinaus Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz im Küstenbereich (mit Verbindung zum Kurpark sowie zum geplanten küstenbegleitenden Wanderweg nach Lohme).



2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Angesichts der Vornutzung des Plangebiets ist die äußere Erschließung gegeben; die innere Erschließung ist neu aufzubauen.

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

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

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in der Hauptstraße zur Verfügung.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen.

Das Gelände wurde früher in den im Osten des Plangebiets bestehenden Feuerlöschteich entwässert, der über einen Ablauf in nordöstlicher Richtung zur Ostsee verfügte. Um den Wasserstand im Feuerlöschteich anzuheben und so eine ausreichende Löschwassermenge zu sichern, wurde nach Aussage von damaligen Mitarbeitern der Seefunkstation der Abfluss seinerzeit verschlossen. Dadurch kam es zu einem deutlichen Anstieg des Grundwassers und einer Vernässung der tiefer liegenden Bereiche des Plangebiets. Auch die Keller der Bestandsgebäude stehen seit einigen Jahren bis kurz unter Geländeniveau unter Wasser.

Nach Rücksprache mit dem StALU wurde eine neue Ableitung in die Ostsee in Aussicht gestellt. Hierbei ist der Rückgang der Steilküste zu beachten. Dies ist durch Verlegung der Rohrleitung im Bohrverfahren gegeben, da dann ein entsprechender Rückschnitt der Leitung im Rückgang der Steilküste erfolgen kann.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden bei harter Dacheindeckung bzw. von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bei Rohrdächern erforderlich. Löschwasser in Höhe des Grundschutzes kann über Hydranten zur Verfügung gestellt werden. Für den erweiterten Bedarf für weiche Dacheindeckung erfolgt eine Löschwasserbevorratung in einem unterirdischen Löschwassertank.

Angesichts der im Plangebiet liegende Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich im Plangebiet hochwertige Telekommunikationslinien, die mit einem eingetragenen Leitungsrecht für die Telekom Deutschland GmbH dinglich gesichert sind bzw. gemäß Kaufvertrag auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt werden können. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes notwendig. In der geplanten Wohnbebauung werden durch die Telekom Universalleistungen entsprechend der Verpflichtung angeboten. Bei einer Vorversorgung der Grundstücke ist nur eine anteilige Kostenübernahme des Erschließungsträgers erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 29.10.2012 durch den 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 von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs in der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismus-schwerpunktprogramm gem. RREP VP).
- Die Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, auch unter dem Aspekt der Unterstützung der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten. neben dem Eigenbedarf (Zuwanderung wg. entstehenden Arbeitsplätzen, vgl. 1.3.2) ist hierbei vor allem Ersatzbedarf für den Verlust an Wohnraum für Ortsansässige durch Umwandlung in Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze in Gebieten ohne planungsrechtliche Festlegung zu berücksichtigen,
- Die Belange der Sicherheit für Menschen und Sachwerte: Angesichts des kontinuierlichen Küstenrückgangs besteht in einem gewissen Bereich landseitig der Kliffoberkante die Gefahr durch Steiluferabbrüche. Bezogen auf einen anzustrebenden Nutzungszeitraum von 100 Jahren ist dabei nach heutiger Erkenntnis von einem notwendigen Abstand zum Steilufer von mindestens 100 m auszugehen. Im angrenzenden Bereich kann eine Bebauung nur unter der aufhebenden Bedingung erteilt werden, dass das Baurecht entschädigungslos erlischt, wenn die die Gefährdungslinie der jeweiligen seeseitigen Kante des Gebäudes bis auf 20 m (= Gefährdungslinie) genähert hat.
- Die Belange des Schallschutzes (gesunde Wohnverhältnisse): Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 teilweise überschritten. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre nur bei Aufgabe einer baulichen Nutzung im straßennahen Bereich möglich, was nicht zuletzt angesichts der bereits bestehenden Bebauung als unverhältnismäßig abzulehnen ist. Die Planung reagiert auf die Lärmbelastung durch eine entsprechende räumliche Verteilung der Nutzungen, wobei die besonders schutzbedürftige Erholungsnutzung (SO Beherbergung) den größten Abstand zur Straße erhält. Im belasteten Bereich ist ein Ausgleich durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissanordnung, Schallschutzfenster) vorzusehen.
- Die Belange der Forst: Angesichts der angrenzenden bzw. im Norden auch geringfügig in das Plangebiet hineinragenden Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V sind die Belange der Forst gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Die betroffenen Waldflächen liegen in einem Abstand von bis zu 300 m zur Küstenlinie und erfüllen damit eine besondere öffentliche Funktion.
Waldflächen sollen grundsätzlich nicht für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden (vgl. § 1a BauGB). Die Waldflächen werden daher in der Planung bestandsorien-



tiert berücksichtigt. Der Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V wird mit Gebäuden, die einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten. Lediglich für Nebenanlagen wird gemäß der Vorschriften der Waldabstandsverordnung M-V eine Unterschreitung des Waldabstands vorgesehen, wobei aber in jedem Fall ein Abstand von mindestens 10 m als Puffer zwischen den Baugebieten und Wald berücksichtigt wird.

- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Durch die Neubebauung der brach gefallenen Fläche können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten Flächen an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage erfüllt und so die Verpflichtung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB). Als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung dient die Planung der Innenentwicklung.
Randlich ist zudem der gesetzliche Biotopschutz für die bestehenden nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ allgemein der Schutz der unverbauten Landschaft zu berücksichtigen.
Mit dem Abriss des früheren massiven Hauptgebäudes sowie einer Rücknahme der Bebauung um rund 45 m von der Küste wird der unverbauter Uferbereich im Bereich des Plangebiets deutlich vergrößert, auch wenn der 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 NatSchAG M-V nicht gänzlich freigehalten werden kann. Ohne eine entsprechende Neubebauung würde der Rückbau der Altgebäude nicht erfolgen können.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung* (Erholungsfürsorge) genießen angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen vergleichsweise hohen Stellenwert. Hierzu gehört insbesondere die Sicherung der Erreichbarkeit des Uferbereichs (mit Anschluss an das Fußwegenetz im nahegelegenen Kurpark sowie an den geplanten küstenbegleitenden Wanderweg in Richtung Lohme).

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei ist vor allem die Sicherung der Erschließung der angrenzenden genossenschaftlichen Wohnsiedlung zu berücksichtigen, die bislang über private Flächen verläuft.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

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

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ✧ *Anlagebedingt* wird durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die bisherigen Biotopstrukturen zumindest auf den als Baugebiet vorgesehenen Flächen vollständig verlorengehen; im zentralen, tieferliegenden Bereich ist zur Verbesserung des Baugrunds mit einer flächigen Aufschüttung zu rechnen. Im Gegenzug werden die bestehenden Gebäude und flächig befestigten Hofflächen abgerissen und dabei die Bebauung insgesamt um rund 45 m von der Küste zurückgenommen.
Angesichts der bestehenden baulichen Nutzung wird ein Bebauungsplan der Innenentwick-



lung aufgestellt; nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vor allem im westlichen Bereich ist darüber hinaus die Entnahme einzelner Bäume unumgänglich. Die Fällungen sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe auszugleichen (vgl. 3.2.3).

- ▲ Betriebsbedingt wird durch die Planung eine Erhöhung der Bewohnerzahlen (ca. 60 Einwohner) und der Beherbergungskapazität (ca. 180 Betten) im Plangebiet erfolgen. Damit nimmt der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Zur Vermeidung einer unregelmäßigen Landschaftsnutzung ist für das Plangebiet der Anschluss an die in der Nachbarschaft vorhandenen Erholungsanlagen vorgesehen (z.B. Fußweg zum Kurpark als öffentliche Parkanlage mit großem Spielplatz und Strandzugang). Die Öffnung des Plangebiets wird auch für die südöstlich angrenzende genossenschaftliche Wohnanlage eine Verbesserung der Anbindung an die öffentlichen Erholungsflächen bringen.
Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist im Verhältnis zur bestehenden Beherbergungskapazität im Erholungsort Glowe gering; die Zunahme des Verkehrs ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Hauptstraße statistisch nicht relevant. Die zulässigen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den Nutzungen im Umfeld (Wohnen, Beherbergung), so dass betriebsbedingt keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- ▲ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrisse, Schutz des Mutterbodens) sowie der Erfordernisse des Artenschutzes (vgl. Hinweis III.3) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

3.2.2.) Natur und Landschaft

Klima / Luft

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

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

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

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

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

Boden

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

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

Der untersuchte Standort ist prädestiniert zur Bildung von Schichtenwasser. Die vertikale Wasserbewegung ist stark eingeschränkt. Eine Baugrunduntersuchung auch im Hinblick auf den geplanten Straßenbau ist empfehlenswert. Für die Versickerung von Regenwasser bestehen schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser sollte - auch zur Vermeidung einer entsprechenden Belastung des nahen Steilufer - abgeführt werden.

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

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen (dBAK) ist auf dem Grundstück in der Gemarkung Glowe, Flur 3, Flurstück 26/3 eine sanierte Tankstelle unter der Kennziffer AS_Z_73_0514 erfasst. Trotz der Sanierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokale Restbelastungen im Boden vorhanden sind.

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

Die Bebauung wird im Vergleich zum großen Bestandsgebäude um ca. 45 m von Steilufer zurückgenommen. Das Geotop wird vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst / gefährdet.

Sollten bei den Tiefbauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle 11.2-1 zu untersuchen.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst vorwiegend durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines bereits langjährig bebauten Gebietes mit anteiligen Versiegelungen. Zusätzliche

Versiegelung innerhalb des Gebietes ist durch den Bau der geplanten Gebäude nicht zu vermeiden. Die Steilküste liegt nördlich außerhalb des Plangebietes; Veränderungen am Kliff sind nicht geplant.

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

Wasser

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

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

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

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

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

Pflanzen und Tiere

Biotope nach § 20 LNatG M-V

Im Umfeld des Plangebietes, teilweise auch innerhalb, befinden sich geschützte Biotope, die zu erhalten/ zu integrieren sind. Hierzu zählt insbesondere das verbuschte permanente Kleingewässer (RUE01577) östlich am Rand des Plangebietes, welches als Feuerlöschteich angelegt wurde. Das Biotop RUE01583, aufgelassenes Feuchtgrünland mit Röhrichtbestände und Riede schließt sich dann in einem Biotopkomplex östlich außerhalb an das Plangebiet an. Der Biotopkomplex RUE01584, RUE01580, RUE01585 bestehend aus aufgelassenem Feuchtgrünland (Röhrichten und Riede) mit angrenzenden naturnahem Gehölz in Form von Gebüsch und Strauchgruppen schließt sich nordöstlich an. Die Biotop RUE01576 und RUE01579 grenzen nordwestlich an das Plangebiet an und liegen im Wald- bzw. Waldabstandsbereich. Die Gebüschgruppe RUE01582 als Naturnahes Feldgehölz kar-



Abbildung 9 Biotope nach §20 LNatG M-V



tiert, bildet den Übergang zwischen ehemaliger Funkstation und Waldbereich, hierbei handelt es sich um einen Feldahorn.

Für die kartierten Feldgehölze innerhalb des Plangebiets (RUE01573, 01574) bzw. angrenzend (RUE01582) muss der Biotopstatus bezweifelt werden, soweit diese innerhalb des eingezäunten Geländes des Rügen Radios bzw. der angrenzenden Kleingartenanlage liegen. Nach 4.3 der Definitionen der gesetzlich geschützten Biotope (Anlage 2 zu § 20) heißt es zu Naturnahen Feldgehölze: „Feldgehölze sind kleinflächige, nicht lineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Feldgehölze können Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes sein oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein. Typische Feldgehölze sind im Inneren waldähnlich, sie besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tiefbeasteten Randgehölzen. Geschützte Feldgehölze sind aber auch kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft ohne diese idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen.“

Die Gehölze sind im Gelände nicht bzw. ca. 10 m weiter westlich anzutreffen. Bei RUE01573 handelt es sich um zwei Hybrid-Pappel (*Populus × canadensis*) mit stattlichem Stammumfang von 2,60 m und 2,68 m und etlichem Totholz versehen. Bei RUE01574 handelt es sich wahrscheinlich um eine Bruchweide (*Salix fragilis*), diese besteht aus mehreren zum Teil bereits abgestorbenen Ästen und viel Totholz. Diese Strukturen waren wahrscheinlich auffällig zur Zeit der Biotopaufnahme, bevor die Kleingartenanlage aufgegeben wurde. Bei RUE01582 handelt es sich um eine Gebüschgruppe aus Feldahorn, diese wurde wahrscheinlich zur Zeit der Seefunkstation als Siedlungsgebüsch gepflanzt und stand früher auf dem gepflegten Gelände frei.

Die Kliffkante stellt ein geschütztes Biotop (RUE01578 Steilküste östlich des Königshörns, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküste; Marine Block- und Steilküste) sowie ein gelistetes Geotop dar. Beide liegen außerhalb des Planbereichs und sind von der Planung nicht betroffen.

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

Der Planbereich umfasst den Bereich der aufgelassenen Kleingartenanlage mit Garagenkomplex und die ehemalige Seefunkstation Rügen Radio mit insgesamt knapp 6,5 ha. Innerhalb des Plangebietes finden derzeit nur untergeordnete Nutzungen statt, die Gebäude stehen seit Jahren weitgehend leer und sind dem Verfall preisgegeben.

Die Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) liegt östlich von einem intensiv bewirtschafteten Acker (AC) und wird durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg (OVU) begrenzt. Nördlich schließt sich der Wald und die Küste mit ihren Küsten- und Gewässerschutzstreifen an. Östlich der ehemaligen Seefunkstation Rügen Radio liegt die mehrgeschossige Wohnbebauung Rügen Radio.

Südlich begrenzt die L30 das Gebiet. Die aufgelassene Kleingartenanlage ist gekennzeichnet durch den Verfall der Gartenhäuser und Brachfallen der Gärten. Aktuell wird noch ein Garten bewirtschaftet. Charakteristische für eine Kleingartenanlage sind die vielen Obstbäume und Ziersträucher sowie die Gartenhütten.



Abbildung 10a, b Gartenlaube und Garten mit abgestorbenen Obstbäumen

Die Garagen sind in Leichtbauweise erstellt, die Wege zwischen den Garagen sind teilversiegelt (Schotter, Splitt, Pflaster ohne Fugenversiegelung). Vor den Garagen ist der ehemalige Einfahrtsbereich (teilweise noch gekennzeichnet durch einen kleinen Mauervorsprung) von ca. 2 m bis 2,50 m betoniert und aktuell mit Spontanvegetation überwachsen.

Ist der südlichen Bereich der Kleingartenanlage charakterisiert durch Ziergehölze (*Cornus alba*, *Viburnum spec.*, *Rhus typhina* u.a.) und Nutzgärten in denen vornehmlich Obstbäume (Äpfel und Kirschen) stehen, dominieren in nördlichen Bereich die höheren einheimischen Baumarten. Die Obstbäume sind Niedrig- bzw. Mittelstämme und viele bereits im Verfallsstadium. Besonders deutlich wird dies z.B. in dem etwas abseits gelegenen Obstgarten westlich der Garagen, dort sind etliche Bäume nach dem hoch angestandenen Stauwasser abgestorben.



Abbildung 11 Bestand Biotoptypen, Gesamtübersicht (unmaßstäblich)

AC	Acker	BBG	Baumgruppe
BBA	Älterer Einzelbaum	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVP	Parkplätze, versiegelte Freifläche		
PER	Artenarmer Zierrasen; hier ruderalisiert aus ehemaliger Sportplatzfläche		
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten		
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen		
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage		
PSJ	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume		
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		



RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
VRL Schilf-Landröhricht, Dominanzbestände von Schilf mit Überlagerungscode: USW Permanentes Stillgewässer (Feuerlöschteich)

Im nördlichen Bereich, welcher an den Wald anschließt, wird das Gelände sehr unzugänglich und zunehmend von einheimischen größeren Baumarten wie z.B. *Pinus sylvestris*, *Fraxinus excelsior* oder *Ulmus laevis* geprägt. Die Gärten sind jedoch immer wieder mit nichteinheimischen Arten wie *Populus-Hybr.*, *Pseudotsuga menziesii*, *Picea abies*, Obstbäumen und Ziergehölzen durchsetzt.

Die Krautschicht zeigt starken ruderalen Charakter. In den Randbereichen an den Gebäuden steht u.a. Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Brombeeren (*Rubus spec.*), aber auch Rosen (*Rosa spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Einzelbaumschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschicht setzt sich aus unterschiedlichen heimischen und nichtheimischen Arten zusammen, Obstbäume im Gartenbereich sind nicht erfasst. Der Bestand ist generell gekennzeichnet durch sehr alte bzw. kranke/beschädigte Bäume. Der Baumbestand im Plangebiet fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe.

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Ersatzmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe		
					Anzahl der Ersatzpflanzung	E=Erhaltungswürdige Bäume, F=Fällung *=Verkehrssicherheit	
1	<i>Fraxinus excelsior</i>	93	6	starke Schäden am Stamm, Hauptstamm abgestorben		*	F
2	<i>Salix spec.</i>	156, 69, 134, 73, 73 mehrstämmig	16	auseinander gebrochen, aus Sicherheitsgründen zu fällen		*	F
3	<i>Populus-Hybr.</i>	70	5		1		F
4	<i>Populus-Hybr.</i>	251	16	Zustand gut	1		F
5	<i>Ulmus laevis</i>	91	6		3		F
6	<i>Populus-Hybr.</i>	97	4		1		F
7	<i>Populus nigra</i>	282	5	halbseitig abgestorben, viel Totholz, absterbend		*	F
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	95, 78	7	starker Totholzanteil		*	F
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	118	7		3		F
10	<i>Pinus nigra</i>	160	5	starker Vitalitätsverlust, gelbe Nadeln		*	F
11	<i>Picea abies</i>	64	3		2		F
11a	<i>Picea abies</i>	55	2	Krone einseitig	1		F



11b	Picea abies	83	4	Krone einseitig	2		F
12	Populus-Hybr.	180, 201, 230	17	viel Totholz		*	F
13	Populus-Hybr.	112	6			E	
14	Pinus sylvestris	81	4	fast kahl		E	
14a	Pinus sylvestris	81, 76 zwei-stämmig	6	einseitig		E	
14b	Pinus sylvestris	69	2	Leittrieb ausgebrochen		E	
14c	Pinus sylvestris	104	8	Krone einseitig		E	
14d	Pinus sylvestris	54	2	Krone einseitig		E	
15	Ulmus laevis	100	6	Stamm unzugänglich		E	
16	Betula pendula	110	7		3		F
17	Betula pendula	92	7	Kernholz faul, Totholz		*	F
18	Betula pendula	106	7	Kernholz faul, Stammrisse		*	F
19	Betula pendula	62	5	Stammschäden, schräger Wuchs		*	F
20	Betula pendula	77	4	einseitig, abgestorbene Krone		*	F
21	Betula pendula	112	6	Kernholz faul, einseitige Krone		*	F
22	Betula pendula	75, 78	7	langer Riss in Stamm		*	F
23	Fraxinus excelsior	78	6			E	
24	Fraxinus excelsior	50, 52	4			E	
25	Fraxinus excelsior	60	3	Krone zur Hälfte abgestorben		E	
26	Picea pungens	100	5		3		F
27	Ulmus laevis	88	8	Leittrieb abgespalten, viel Totholz		*	F
28	Salix spec.	130	10	geköpft durchgewachsen, Bruch gefährdet		*	F
29	Fraxinus excelsior	70, 43	5		2		F
30	Acer pseudoplatanus	150	Min. 10	schöner Habitus		E	
31	Salix spec.	71	4	Krone einseitig		E	
32	Fraxinus excelsior	87	3	Krone abgebrochen, viel Totholz		E	
33	Fraxinus excelsior	139	8	einseitig, viel Totholz		E	
34	Fraxinus excelsior	89	4	kaum Krone einseitig		E	
35	Betula pendula	103	5	Kernholz faul, Totholz		*	F
36	Betula pendula	125	7			E	
37	Betula pendula	100	5			E	
38	Fraxinus excelsior	130	8			E	
39	Fraxinus excelsior	80	2			E	
40	Fraxinus excelsior	110	6			E	
41	Fraxinus excelsior	93	5	viel Totholz		*	F



42	Pseudotsuga menziesii	107	5	sehr harzig		*	F
43	Pseudotsuga menziesii	104	6	sehr harzig		*	F
44	Ulmus laevis	106	6	viel Totholz		*	F
45	Salix spec.	80	8	auseinander brechend viel Totholz		*	F
46	Larix decidua	89	6	viel Totholz		*	F
47	Larix decidua	80	4	viel Totholz		*	F
48	Pinus nigra	120	4	einseitige Krone viel Totholz		*	F
49	Pinus nigra	120	8	einseitige Krone	3		F
50	Picea abies	123	8	einseitig, viel Totholz		*	F
51	Picea abies	66	4	sehr harzig		*	F
52	Pseudotsuga menziesii	67	4	tot	-		
53	Pseudotsuga menziesii	115	4	sehr harzig		*	F
54	Betula pendula	115	6			E	
55	Betula pendula	148	7			E	
56	Salix spec.	95	4	brüchig, viel Totholz		E	
57	Ulmus laevis	81	5			E	
58	Ulmus laevis	107	12	einseitig		E	
59	Fraxinus excelsior	57	2	einseitig		E	
60	Ulmus laevis	93	6		3		F
61	Betula pendula	133	8	schöner Habitus	4		F
62	Thuja orientalis	210	10	an der Basis gemessen schöner Habitus		E	
63	Larix decidua	63	6	sparriger Wuchs	2		F
64	Fraxinus excelsior	106	10	mit Nebenstämmen, absterbend, viel Totholz		*	F
65	Acer negundo	220	6	tot	-		
66	Populus-Hybr.	130	7	viel Totholz		*	F
67	Fraxinus excelsior	98, 105	7, 6	viel Totholz		*	F
68	Populus-Hybr.	240	17	starke Äste ausgebrochen, viel Totholz		*	F
69	Populus-Hybr.	260	17		1		F
70	Ulmus laevis	66	5			E	
71	Ulmus laevis	64	4			E	
72	Ulmus laevis	50, 32, 70	7			E	
73	Ulmus laevis	70, 66	6, 5			E	
74	Ulmus laevis	130	7			E	
74a	Ulmus laevis	102, 137	8, 8	kernfaul		*	F
75	Salix spec.	40 – 80 (14' armig)	12	mit Ulmus laevis verwachsen		E+p	
76	Populus-Hybr.	250	6		1		F
77	Elaeagnus angustifolia	55	6	flächig, buschig	1		F
78	Populus-Hybr.	310	10			E	



79	Populus tremula	120	7			E	
80	Populus tremula	100	5			E	
81	Picea pungens	120	5	verkahlt	3		F
82	Fraxinus excelsior	70	5		2		F
83	Betula pendula	70	8		2		F
84	Betula pendula	70	8		2		F
85	Fraxinus excelsior	126, 103, 119	4	5 stämmig, 2 Stämme tot: absterbend		E+p	
86	Betula pendula	160	7		4		F
87	Betula pendula	120	6		3		F
88	Betula pendula	160	7		3		F
89	Betula pendula	160	8		3		F
90	Pinus mugo	100	5	Rindenschaden am Stamm		E	
91	Pinus nigra	286	14	kompakte aber lichte Krone, viele braune Nadeln		E	
92	Fraxinus excelsior	>30 cm < 50cm (10armige)	14			E	
93	Prunus domestica	60	4	Stammfäule, Frostschäden am Stamm, aufgeplatzt		*	F
94	Picea pungens	121	7	harzig, am Stamm freigeschnitten	4		F
95	Fraxinus excelsior	70	5			E	
96	Pinus sylvestris	120	6	Stamm nicht zugänglich	3		F
96a	Pinus sylvestris	120	6	Stamm nicht zugänglich	3		F
96b	Pinus sylvestris	120	6	Stamm nicht zugänglich	3		F
96c	Pinus sylvestris	120	6	Stamm nicht zugänglich	3		F
97	Pyrus communis	75	6			E	

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

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

F = Fällung

* = Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich

p = Baumpflege erforderlich



Abbildung 12 Bestand Bäume Gesamtübersicht (unmaßstäblich)

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können und dadurch aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung erwachsen kann.

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



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

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

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

Das nächstgelegene Feuchtbiotop auf dem Plangebiet wäre das Biotop RUE01577, welches bedingt durch seinen isolierten Standort, geringe Größe und Unvernetztheit zu anderen weiterführenden Flusssystemen eher ungeeignet erscheint für die Lebensraumansprüche eines Fischotter. Es gibt im Plangebiet keine Gewässersysteme, die als Wanderkorridor genutzt werden könnten. Daher erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

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

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

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

Vögel: Im Sommer 2013 wurde im Gebiet der Kleingartenanlage und Garagenkomplex eine Brutvogelkartierung für Gebäudebrüter durchgeführt, um die Auswirkungen der zeitnahen Abbrucharbeiten der Kleingartenanlage und Garagenkomplex zu begutachten.

Im Sommer 2013 wurden 47 Garagen und 18 Gartenlauben auf Brutplätze (Nester) oder Besiedlungsspuren, die auf Brutvorkommen hindeuten untersucht. Soweit möglich wurden die vorgefundenen Nester bzw. Spuren den Brutvogelarten zugeordnet. Es konnten in den untersuchten Garagen und Gartenlauben Brutplätze der beiden Vogelarten *Rauchschwalbe* (4 Brutpaare) und *Hausrotschwanz* (1 Brutpaar) festgestellt werden. Darüber hinaus kann von einem Brutpaar der Bachstelze ausgegangen werden.

Fledermäuse: Im Sommer 2013 wurde das Gebiet der Kleingartenanlage und Garagenkomplex auf aktuelle oder zeitweise besetzte Fledermaus- Sommer- und Zwischenquartier hin untersucht. Die Garagen und die Gebäude der Kleingartenanlage stellen mit offenen Türen und Fenster sowie Verschalungen, Spalten und Eternitplattenbedachung ein mögliches Sommerquartier für Fledermäuse dar.

Es konnten insgesamt 14 Sommer- und Zwischenquartiere der Art *Pipistrellus spec.* in neun Objekten / Teilobjekten durch indirekte Nachweise (Kot) erbracht werden. Es ist sehr wahrscheinlich, dass zumindest ein Teil der Quartiere auch am Kontrolltag besetzt war, eine Öffnung war jedoch aus verschiedenen Gründen nicht möglich (Verletzungsgefahr der Tiere, Gesundheitsrisiko durch Arbeiten an Asbestplatten). Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung mit Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden.

Im untersuchten Gebäudebestand wurden keine frostfreien oder frostbeständigen Räumlichkeiten festgestellt. Auch unterirdische bzw. frostsichere bauliche Anlagen konnten auf dem Gelände nicht vorgefunden werden. Somit können Winterquartiere im Untersuchungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

Reptilien und Amphibien: Um die Reptilien- und Amphibienfauna aufzunehmen, erfolgte eine einmalige intensive Begehung. Hierzu wurde ein Tag mit guten Witterungsverhältnissen ausgewählt. Die Erfassung stützte sich primär auf Sichtnachweise. Während der Untersuchung wurden vor allem exponierte Strukturen konzentriert abgesucht sowie eine Zeit lang beobachtet, um ggf. Nachweise erbringen zu können. Neben dichteren Vegetationsschichten wurden auch die offeneren Bereiche begangen und auf Vorkommen überprüft. Die Sichtbeobachtungen konzentrierten sich vor allem auf die bebauten Flächen und ihre Randbereiche.

Die Individuendichten der Reptilien, wurden durch die ehemaligen Flächennutzer gefördert, indem die Gesamtfläche durch das Ablagern von Steinen, Totholz, Platten und das Lagern von Betonbruch strukturell angereichert wurde. Darüber hinaus kommt aktuell hinzu, dass durch den Verfall der Gebäude und das Verbleiben auf der Fläche weitere hochwertige Unterschlupfmöglichkeiten (u.a. durch die schwarze Dachpappe) geschaffen wurden, unter denen Reptilien und Amphibien optimalen Unterschlupf und gute Sonnenplätze finden können.

Die Lebensraumbedingungen der Reptilien sind durch den ausgeprägten kleinräumigen Wechsel dichter und schütterer Vegetationsbereiche sowie die vielen Unterschlupfmöglichkeiten, Versteck- und Sonnenplätze als sehr günstig einzustufen. Ähnlich verhält es sich mit den aufgefundenen Amphibien, die hier wahrscheinlich einen Landlebensraum und ein Überwinterungsgebiet gefunden haben. Mit dem Springfrosch ist eine streng geschützte Art im Gebiet vertreten, für die besondere rechtliche Bestimmungen gelten.

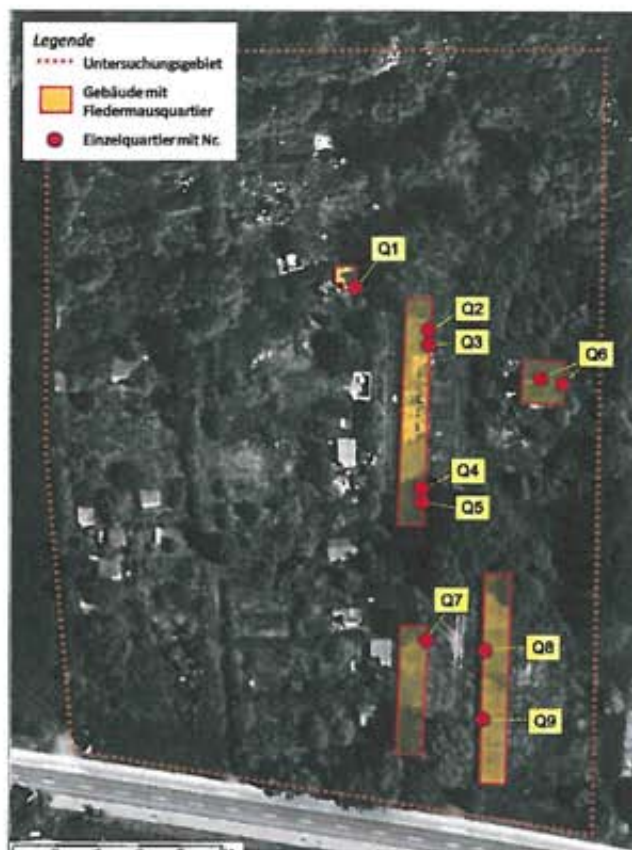


Abbildung 13 Lage der ermittelten Sommer- und Zwischenquartiere (Quelle: Pommeranz)



Folgende Reptilienarten und Amphibien wurden auf der Fläche angetroffen:

Art	Schutzstatus EU	Schutzstatus
Reptilien		
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)	-	(BNatSchG): besonders geschützt
Waldeidechse (<i>Zootoca vivipara</i>)	-	(BNatSchG): besonders geschützt
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	-	(BNatSchG): besonders geschützt
Amphibien		
Teichfrosch (<i>Rana esculenta</i>)	Anhang V	(BArtSchV): besonders geschützt
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	Anhang IV (streng zu schützende Art)	(BNatSchG): streng geschützt

Methodisch bedingt sind viele Reptilien- und Amphibienarten bei einer einmaligen Begehung nicht nachweisbar. Daraufhin wurde ergänzend zur Kartierung eine Befragung des ortskundigen Reptilien- und Amphibienexperten Herr Fritz Schröder hinzugezogen. Demnach sind folgende Arten potentiell vorkommend:

Art	Schutzstatus EU	Schutzstatus
Reptilien		
Kreuzotter (<i>Vipera berus</i>)	-	(BNatSchG): besonders geschützt
Amphibien		
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)	Anhang V	(BNatSchG) besonders geschützt
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)	Anhang IV (streng zu schützende Art)	(BNatSchG): streng geschützt
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	gefährdet (BB)	(BNatSchG): besonders geschützt
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	Anhang IV (streng zu schützende Art)	(BNatSchG): streng geschützt
Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	Anhänge II und IV (streng zu schützende Art)	BNatSchG): streng geschützt
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	(FFH-RL): Anhang IV (streng zu schützende Art)	(BNatSchG): streng geschützt
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Anhänge II und IV (streng zu schützende Art)	(BNatSchG): streng geschützt
Teichmolch (<i>Triturus vulgaris</i>)	-	(BNatSchG): besonders geschützt

Diese Arten wurden entweder im näheren Umfeld bereits kartiert oder sind erfahrungsgemäß in Habitaten gleicher oder ähnlicher Ausstattung regelmäßig festzustellen. Wie aus der Fundlisten der Arten und der Liste der potenziell vorkommenden Arten hervorgeht, sind einige streng und viele besonders geschützte Arten auf der Fläche anzutreffen (bzw. potenziell anzutreffen).

Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen (nach § 44 BNatSchG)

Da ein Teil zum Abbruch vorgesehenen Garagen und Gartenlauben Fledermaus-Sommer- und -Zwischenquartieren sowie Brutplätze aufweist, sind durch die vorgesehenen Abbrucharbeiten Zerstörungen geschützter Lebensstätten unausweichlich. Ferner sind Tötungen von Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien und Amphibien während der Abbrucharbeiten und Aufräumarbeiten insbesondere in den besonders sensiblen Zeiträumen möglich.



<u>Zerstörung</u> von Sommer- und Zwischenquartieren im Rahmen von Abbrucharbeiten	► Quartierzerstörung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
<u>Zerstörung</u> von Sommer- und Zwischenquartieren im Rahmen Abbrucharbeiten <u>zur Quartierzeit</u> (direkte Tötung durch Gewalteinwirkung)	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1
<u>Zerstörung</u> von Brutplätzen im Rahmen von Abbrucharbeiten	► Brutplatzzerstörung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
<u>Zerstörung</u> von Brutplätzen im Rahmen von Abbrucharbeiten <u>während der Brutzeit</u> (direkte Tötung insbesondere nichtflügender Jungvögel durch Gewalteinwirkung)	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1
<u>Zerstörung</u> von Sommerrückzugsplätzen (Reptilien) während des Sommerzeitraums und <u>Zerstörung</u> von Überwinterungsplätzen (Reptilien und Amphibien) während der Überwinterung	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bei den absehbaren Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen durch ein optimiertes Abbruchmanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Abbruchzeitraum (Fledermäuse, Brutvögel):

- der Abbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte April erfolgen; in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da Fledermaus-Wochenstuben noch nicht aktiv bzw. bereits aufgelöst sind, Fledermäuse noch über eine recht hohe Mobilität (Oktober) verfügen bzw. im Winterzeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anwesend sind und Vogelbruten noch nicht begonnen haben bzw. weitestgehend abgeschlossen sind.
- eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Mitte April bis Ende September) birgt ein weitaus größeres Gefährdungspotenzial in sich, da von Mitte Mai bis Mitte August Fledermaus-Wochenstuben betroffen sein können; der Verlust adulter Weibchen und Jungtiere ist dann sehr wahrscheinlich, da ab Mitte / Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln ggf. mehrerer Brutvogelarten zu rechnen ist.

Da nicht auszuschließen ist, dass der zu fällende Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Abbruchzeitraum (Reptilien, Amphibien):

- der Abbruch sollte vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen, da Reptilien und Amphibien in dieser Phase noch recht mobil sind und Vibrationen (Baumaschinen) ausweichen können.
- eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Oktober bis April und Mai bis Juli) birgt ein weitaus größeres Gefährdungspotenzial in sich, da insbesondere Reptilien ihre Überwinterungsplätze (frostfreie bzw. weitestgehend frostfreie Stein-, Wurzel-, Laubhaufen) bereits aufgesucht haben sowie insbesondere Reptilien ihre Reviere besetzt und die Eiablage bereits vollzogen haben



Abbruchvorbereitende Maßnahmen (Vögel und Fledermäuse): Vor dem Abbruch sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Es ist empfehlenswert, bei Demontage-Arbeiten einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen, um die evtl. Bergung sowie Versorgung, Auswilderung aufgefundenen Tiere sicherzustellen.

Abbruchvorbereitende Maßnahmen: (Amphibien und Reptilien): Um Tötungen von Amphibien und Reptilien zu vermeiden, sollten Versteckmöglichkeiten wie lose Stein- und Ziegelhaufen, Pappbahnen, Platten u.ä. grundsätzlich per Hand aufgenommen und entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Es ist empfehlenswert, bei Demontage-Arbeiten einen Sachverständigen hinzuzuziehen, um die evtl. Bergung sowie Versorgung, Umsetzung aufgefundenen Tiere sicherzustellen.

Planung der Bautrasse: Die Tötung überwinternder Reptilien und Amphibien kann nur durch ein stark beschränktes Befahren des Abbruchgebietes erreicht werden. Die Bautrasse sollte so geplant werden, dass ein flächiges Befahren grundsätzlich vermieden wird. Es wird empfohlen, bereits bestehende Wege zu nutzen und lediglich Stichtrassen von den Hauptwegen aus anzulegen.

Angesichts sich zum Teil widersprechender Empfehlungen für die einzelnen Artengruppen sollte insgesamt folgendes Vorgehen berücksichtigt werden:

Ab Oktober bis Mitte April kann mit der Demontage der Gebäude per Hand angefangen werden. Das Befahren des Geländes sollte sich auf die bereits vorhandenen Wege beschränken.

Fernern sollten im August bis September die Versteckmöglichkeiten, das heißt lose Stein- und Ziegelhaufen, Pappbahnen, Platten u.ä., die in der Kleingartenanlage umherliegen, mit der Hand (grundsätzlich) entnommen werden. Gefundene Lurche und Kriechtiere sind umzusetzen. Das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Reptilien und Amphibien, um die evtl. Bergung sowie Versorgung, Umsetzung aufgefundenen Tiere sicherzustellen, ist empfehlenswert. Geeignete Schutzmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Ab 1.10.- 28.02. bei festen Wegebedingungen können die Bäume gefällt werden ohne Wurzelentnahme. Der Wurzelbereich und der Boden sollten dabei unbeschädigt bleiben. Die Bäume sind von der Fläche abzutransportieren, um evtl. neue Habitate auszuschließen. Das Befahren des Geländes sollte sich auf die bereits vorhandenen festen Wege beschränken.

Die Wurzelstubben sollten dann zwischen August und September entnommen werden. Damit ist gewährleistet, dass die Reptilien und Amphibien ausweichen können. Unabhängig von den abbruchvorbereitenden Maßnahmen soll die Bautrasse so geplant werden, dass ein flächiges Befahren grundsätzlich vermieden wird. Bereits bestehende Wege sollen genutzt und lediglich Stichtrassen von den Hauptwegen aus anzulegen werden.

Weiterhin sind zum Schutz der Amphibien und Reptilien unmittelbar vor Baufeldfreimachung das Umfeld abzusuchen und gefundene Lurche und Kriechtiere umzusetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das Hinzuziehen eines Sachverständigen für Reptilien und Amphibien, um die evtl. Bergung sowie Versorgung, Umsetzung aufgefundenen Tiere sicherzustellen, ist empfehlenswert.

Damit wird eine mögliche Schädigung oder Tötung der Fledermäuse, Reptilien- und Amphibienfauna sowie der Avifauna erheblich minimiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung der Bauarbeiten der Zeitpunkt für die Fällungen und für den Beginn der Baufeldfreimachung den zuständigen Behörden anzuzeigen.



CEF-Maßnahmen

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sieht die Möglichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor und gilt nach seinem Wortlaut nur für die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und eingeschränkt für die nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Letztlich sind CEF-Maßnahmen aber auch bei einer Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zulässig. „Führen die vorgezogenen CEF-Maßnahmen dazu, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, dürfte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, so dass der Tatbestand des Verbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt ist.“ (LOUIS, 2009). Eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist hierbei in jedem Falle erforderlich (vgl. Leitfaden Artenschutz in M-V, FROELICH&SPORBECK, 2010).

CEF-Maßnahmen sind zu Kompensation von Fledermausquartierverlusten, Brutplatzverlusten und von Lebensraumverlusten der Reptilien möglich. Da sich die Planung nicht auf die verschiedenen Feuchtgebiete im Umfeld des Plangebiets erstreckt, sind die Lebensräume der Amphibien nur vergleichsweise gering betroffen. Vor allem für die Randbereiche des Plangebiets werden auch zukünftig Grünflächen bzw. großzügige Gärten bestimmend sein (GRZ von 0,25 bzw. 0,3), die Amphibien ergänzende Lebensräume bieten.

Für Fledermausquartierverluste wird allgemein empfohlen, diese im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der Ausgleich kann in vollem Umfang vor Ort erfolgen. Hierzu wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Montage von 28 Fledermauskästen am Gehölzbestand nördlich des Abbruchgebietes; die Auswahl und Anbringung der Fledermauskästen sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:
 - Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten)
 - Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z. B. Holzbeton)
 - Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus)
 - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
 - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
 - Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)

Für Brutplatzverluste gebäudebrütender Arten wird empfohlen diese vorsorglich im Verhältnis 1:1,5 bis 1:2 auszugleichen, da Finde- und Gewöhnungseffekte zu berücksichtigen sind. Für die einzelnen Arten ergibt sich folgender Ersatzaufwand:

- *Rauchschnalbe* - 5 Ersatznester / -brutplätze in / an geeigneten Gebäuden
- *Hausrotschnalbe* - 2 Ersatzkästen oder -nischen in / an geeigneten Gebäuden

Die Schaffung von Ersatzbrutplätzen für die Rauchschnalbe ist erfahrungsgemäß mit erhöhten Schwierigkeiten verbunden. Einerseits bevorzugen Rauchschnalben verdunkelte Räumlichkeiten und andererseits ist nur eine lockere Koloniebildung möglich, da die Art im Vergleich zur Mehlschnalbe ein stärkeres Revierverhalten aufweist. Da kein Gebäudebestand verbleibt, wird zum Erhalt des Brutbestandes empfohlen geeignete Gebäude im näheren Umfeld mit den Ersatznestern zu bestücken. Gleiches gilt für den Hausrotschnalbe, der ausschließlich an Gebäude gebunden ist.

Als Ausgleich für die Lebensraumverluste der Reptilien muss die verbleibende Fläche so als Rückzugsmöglichkeiten aufgewertet werden, dass sie der gleichen Anzahl Tiere auf kleinerer Fläche alle lebensnotwendigen Strukturen bieten kann. Das beinhaltet, zum Beispiel das Anlegen von



Steinhaufen oder Stein- und Holzlinsen sowie strukturierte Totholzlagerstätten (Steinwurzelhaufen). Ebenso ist auf die Schaffung von Kahlstellen bzw. Sandlinsen zu achten, wobei auch hierbei keine Tiere zu Schaden kommen dürfen (ggf. Ausgrenzen der Flächen und Abfang der Individuen).

Die Pflicht zur Anbringung von Fledermauskästen bzw. Ersatznester an Bäumen oder Gebäuden ergibt sich unmittelbar aus § 44 BNatSchG. Die Maßnahmen haben letztlich keinen Flächenbedarf und müssen räumlich nicht festgelegt werden. Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets stehen geeignete Gehölzbestände zur Verfügung.

Die Anlage von mindestens 8 Steinwurzelhaufen (3,5/3,5 m) kann im nördlichen Bereich des Plangebiets, der als Grünfläche ausgewiesen ist, erfolgen. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen erfolgt eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

Tiere / Bewertung: Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das für die Fledermaus-, Brutvogel-, Reptilien- und Amphibienfauna verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung der Baufeldfreimachung der Zeitpunkt für ein optimales Abbruchmanagement (Abbruchzeiten) einzuhalten. Die Fällungen der Bäume und der Beginn der Baufeldfreimachung ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

- Dem *Tötungs- und Störungsverbot* (§ 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) kann durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Festlegung der Bauzeiten Rechnung getragen werden.
- Das *Schädigungsverbot* (§ 44 (1) Nr. 1 und 3) wird projektbezogen durch entsprechende (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen, die die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichern, vermieden werden können. Hierzu gehört das Anbringen von Fledermaus- und Nistkästen sowie die Aufwertung von verbleibenden Grünflächen als Rückzugsraum für Reptilien.

Bei hinsichtlich der Umsetzung zeitlich nicht bestimmbar Maßnahmen im Bestand muss die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange zeitnah zur Realisierung der Maßnahme erneut erfolgen. Da die Besiedlung von Gebäuden und Gehölzen sehr dynamisch ist, sind Artenschutzbelange projektbezogen für die jeweiligen Vorhaben mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zustand nach Durchführung: Das Quartier wird als ruhiges, locker bebautes Gebiet mit Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung entwickelt. Durch die wirksame Begrenzung des Versiegelungsgrades werden auch zukünftig ausreichend Gartenflächen bestehen bleiben. Entlang der Verkehrsflächen werden auf öffentlichen Flächen zusätzliche Gehölzpflanzungen angelegt sowie zur Einrahmung des Plangebietes. Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen der wertgebenden Artengruppen (Fledermäuse, gebäudebewohnenden Vögel, Reptilien und Amphiben) sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ost- und Ostrügische Hügel- und Bodenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Glowe. Im Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen, westlich grenzt ein intensiv genutzter Acker an die Kleingartenanlage an. Im Osten schließt sich die Wohnbebauung „Rügen Radio“ an. Im Süden verläuft



die L30 und im Anschluss die südliche Bebauung von Glowe.

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Durch den Abbruch der zum Teil mehrgeschossigen Altbauung besonders im ufernahen Bereich werden bestehende Belastungen abgebaut. Die neue Bebauung wird zum Kliff / Uferbereich einem größeren Abstand als bisher einhalten. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Anlage in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten dabei Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

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

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe vom 26.05.2009 zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel,



Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,00 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

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

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

Der Baumbestand im Plangebiet zeigt im Besonderen im Kleingartenbereich einen vernachlässigten und überalterten Eindruck. Seit Jahren werden die Gärten nicht mehr gepflegt und die Bäume sind in einem entsprechenden Zustand. Zudem haben sich das hoch anstehende Schichtwasser sowie weitere ungünstige Wetterereignisse auf die oft nicht einheimischen Baumarten sehr negativ ausgewirkt.

Um den verbleibenden erhaltenswerten Baumbestand soweit möglich dauerhaft zu sichern, werden entsprechende Erhaltungsgebote festgelegt. Prägende Einzelbäume sollen entsprechend aufgewertet und der Bestand fachgerecht durchgeforstet werden. Einige der erhaltungswürdigen Bäume können durch einen pflegerischen Eingriff herausgestellt und durch eine Freistellung aufgewertet werden. Zur Förderung prägender Einzelbäume notwendige Maßnahmen stellen keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in den Gehölzbestand dar. Die Bäume mit starken Schädigungen müssen schon aus Gründen der Verkehrssicherung entnommen werden.

Einzelne Bäume müssen für die Bebauung sowie zur Herstellung der Baufreiheit gefällt werden. Diese Bäume können bei entsprechendem Ausgleich zur Umsetzung einer Bebauung innerhalb der Baufenster gefällt werden. Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Laub- oder Nadelbaumarten auszuführen.

Die Hybrid-Pappelbestände weisen zum überwiegenden Anteil hohe Totholzanteile im Kronenbereich auf und werden in den nächsten Jahren zunehmend in sich zusammenbrechen. Die Dominanz der Pappel unter den aufkommenden Gehölzen wird als potenzielle Gefährdung der neu angelegten Aufforstung sowie der vorhandenen heimischen Gehölzvegetation betrachtet.

Im Einzelnen werden folgende Bäume entnommen:

- 32 Bäume müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden. Diese Bäume weisen z.B. Schäden am Stamm, hohen Vitalitätsverlust und oft bereits viel Totholz auf.
- 5 Hybrid-Pappel: Viele der nicht einheimischen Hybrid-Pappeln haben bereits ein hohes Alter erreicht, aus naturschutzrechtlicher Sicht (nicht heimische Art) und zunehmendem Reparaturwachstum mit einhergehender Totholzbildung sind diese 5 Bäume vorsorglich zu entnehmen und im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt mit einheimischen naturschutzfachlich hochwertigeren Laub- bzw. Nadelbaumarten.
- 26 Bäume müssen zur Herstellung der Baufreiheit entnommen werden. Diese Bäume werden nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Glowe vom



26.05.2009, bewertet und ausgeglichen. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung von

- 26 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm,
- 50 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm

Der kompensationspflichtige Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Glowe wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation
50 - 60	1	11a, 77	2
61 - 90	1+1	(3), 11, 11b, 29, 63, 82, 83, 84	8 + 7
91 - 120	1+2	5, (6), 9, 16, 26, 49, 60, 81, 96, 96a, 96b, 96c,	12 + 22
121 - 150	1+3	61, 87, 94	3 + 9
151 - 180	1+4	86, 88, 89	3 + 12
181 - 210	1+5	--	--
211-250	1+6	(76),	1
251-280	1+7	(4), (69),	2
Gesamt			31 + 50

Tabelle: Verlust an Einzelbäumen
in Klammern Hybridpappel

Da Rodung im Zuge der Erschließung erfolgen wird, werden die nach Baumschutzsatzung notwendigen Ersatzpflanzungen bereits im Bebauungsplan festgelegt. In der Planung verankerte Pflanzgebote decken die nach Baumschutzsatzung erforderliche Kompensation vollständig ab.

Als Ersatz für den kompensationspflichtigen Baum sind im Plangebiet vor allem entlang der zukünftigen Straßen 31 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere 50 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm sind zur Begrünung der Baugebiete zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bleibt aufgrund der größeren Grundstücke auf die Sondergebiete begrenzt. Bei der derzeit vorgesehenen Parzellierung ergeben sich aus der Pflanzverpflichtung (1 Baum je angefangene 700 qm Grundstück) 55 Bäume.

Mit Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der ermittelte Eingriff als ausgeglichen.

3.2.4.) Schutzgebiete

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

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordreigensche Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 500 m in südlicher bis südöstlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ liegt in einer Entfernung von rund 550 m (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche).
- das SPA Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ schließt sich in 840 m südlich an. Es deckt große Bereiche des FFH-Gebietes „Nordreigensche Boddenlandschaft“ mit ab. Das SPA Gebiet erstreckt sich über den gesamten Jasmunder Bodden, insgesamt hat es eine Fläche



von 20739 Hektar.

Diese Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

Die Gäste werden überwiegend den entwickelnden Kurpark als Erholungsraum nutzen, dieser soll über einen nördlich gelegenen Weg angeschlossen werden.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee“

In einer Entfernung von ca. 400 m südlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee“ mit der Nr. 256. Das NSG nimmt eine Fläche von 343,5 ha ein, davon entfallen 161 ha auf Land- und 182,5 ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch die stark befahrenen Hauptstraße und der südlich gelegene Bebauung von Glowe vom NSG räumlich getrennt. Daher sind Art und Dimension des Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des NSG zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das LSG mit einer Gesamtfläche von 30.644 ha grenzt nördlich an das Plangebiet an. Östlich erstreckt sich das LSG bis an den Biotopkomplex des Plangebietes. Der westlich angrenzende intensiv gewirtschaftete Acker sowie die Siedlungsflächen sind ausgenommen.

3.2.5.) Kultur und Sachgüter

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden außerhalb des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt, das jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen ist. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Mensch

Vor allem östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebiete. Derzeit ist das Plangebiet zu großen Teilen unzugänglich und erschwert die Anbindung des küstennahen Erholungsraums (Kurpark mit Spielplatz) von Osten.

Im Zuge der Umsetzung wird das Plangebiet für die Öffentlichkeit geöffnet, so dass die Anbindung des Kurparks verbessert und damit das Wohnumfeld aufgewertet wird. Nutzungskonflikte sind



nicht erkennbar.

Insgesamt wird sich die Situation des Schutzguts Mensch durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstands sowie die Öffnung des Plangebiets verbessern.

3.2.7.) Zusammenfassung

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

Schutzgut	Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Tiere und Pflanzen	erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG) sowie Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Mensch	positive Entwicklung	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

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

Glowe, April 2014

ausgeführt: 10.6.2014


Th. Hielke
Bürgermeister





4.) Anlagen

Bauaufsichtlichen Mitteilungen Nr. 1/2010 vom 6. September 2010

BAUAUFSICHTLICHE MITTEILUNGEN

Fragen, Antworten, Kommentare zum Bauordnungsrecht Mecklenburg-Vorpommern

Nr. 1/2010

Vom 6. September 2010
- VIII 310 -

Bauanträge im kliffnahen Bereich sowie an sonstigen Böschungen mit Standsicherheitsproblemen

Frage:

Was ist beim Baugenehmigungsverfahren von Vorhaben im kliffnahen Bereich sowie bei steilen Hängen und Böschungen mit Standsicherheitsproblemen zu beachten?

Antwort:

Zunächst hat sich die Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn – im Hinblick auf die Standsicherheit von Hängen und Böschungen - aussagekräftige Bauvorlagen vorlegen zu lassen (§ 1 Abs. 4 der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung-BauVorIVO M-V). Dazu zählen u.a. ein Lageplan mit eingezeichneter Höhenlage des Baugrundstückes und des angrenzenden Hanges über HN und eine Schnittzeichnung des Geländeprofiles mit Höhenangabe über HN.

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist die Vorschrift des § 89 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zu beachten. Sie normiert die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Gefährdungsbereich rückgängiger Steilufer. Für bauliche Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung) hat eine Prüfung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in einem Abstand bis zu 200 m von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers an Steilufern zu erfolgen. Für diese Vorhaben gibt die zuständige Wasserbehörde im Rahmen des Anhörungsverfahrens gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Stellungnahme entsprechend den Vorgaben des § 89 Abs. 3 LWaG und dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zur einheitlichen Anwendung dieser Vorschrift (Amtsblatt 2010, S. 313 ff.) ab.

Steilhänge und sonstige Böschungen, die sich in einem Abstand von mehr als 200 m von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers befinden, werden von der Vorschrift des § 89 Abs. 3 LWaG nicht erfasst.

Der Bauantragsteller hat daher gegenüber der Bauaufsichtsbehörde den Standsicherheitsnachweis für die geplante bauliche Anlage zu erbringen (§ 10 Abs. 2 BauVorIVO M-V). Liegt das Bauvorhaben im Bereich eines Hanges oder einer Böschung, ist dessen Standsicherheit von Bedeutung und erforderlichenfalls nachzuweisen (Böschungsbruch). Die ordnungsgemäße Gründung eines Bauwerks verlangt Kenntnis der Bodenbeschaffenheit. Insoweit sind die Beschaffenheit des Baugrundes sowie seine Tragfähigkeit durch ein Baugrund- und Gründungsgutachten festzustellen.

Die Baugrunduntersuchung ist anhand der Aufgabenstellung gemäß Abschnitt 6.1 und 6.2 der DIN 4020 durchzuführen. Sie muss alle erforderlichen Angaben zur Baugrundbeschaffenheit, zu den bodenmechanischen Kennwerten und den Grundwasserverhältnissen liefern, um u. a. die Sicherheit gegen Grenzzustände der Tragfähigkeit, insbesondere gegen Grundbruch und Geländebruch, nachweisen zu können.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Standsicherheitsnachweis bei

- a) Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5,
- b) Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, wenn dies nach § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBauO M-V erforderlich ist (negativer Kriterienkatalog – Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nr. 1 der Anlage 2 zu § 14 Abs. 2 BauVorVO M-V ist nicht erfüllt),
- c) Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen, wenn dies nach § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBauO M-V erforderlich ist (negativer Kriterienkatalog – Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nr. 1 der Anlage 2 zu § 14 Abs. 2 BauVorVO M-V ist nicht erfüllt),
- d) sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind mit einer Höhe von mehr als 10 m, wenn dies nach § 66 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 2 LBauO M-V erforderlich ist (Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nr. 1 der Anlage 2 zu § 14 Abs. 2 BauVorVO M-V ist nicht erfüllt),
- e) Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gemäß § 66 Abs. 3 Satz 1 letzter HS LBauO M-V, wenn Anhaltspunkte bestehen, die dazu führen würden, die Nutzung eines genehmigten Bauvorhabens nach Errichtung direkt zu untersagen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Steilhanglage des Baugrundstücks oder seine Nähe zum Steilhang zur Beeinträchtigung der Standsicherheit führen kann.

Zu den Baugrund- und Gründungsgutachten hat die Bauaufsichtsbehörde einen Prüfsachverständigen für Erd- und Grundbau nach § 25 Verordnung über die Prüfsachverständigen (PPVO M-V) mit der Erstellung eines Prüfberichtes beauftragen. Der Prüfsachverständige für Erd- und Grundbau hat dann die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben zur Baugrundbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen, zur Tragfähigkeit des Baugrundes, zu den Annahmen zur Gründung sowie zur Einordnung der baulichen Anlage im Hinblick auf den Hang prüfen.

Sofern das Baugenehmigungsverfahren mit einer Baugenehmigung endet, kann diese nach § 72 Abs. 4 LBauO M-V bedingt erteilt werden.

Die wasserbehördliche Stellungnahme nach § 89 Abs. 3 LWaG M-V i.V.m. Nr. 4 des Erlasses zur Anwendung des § 89 Abs. 3 LWaG M-V zu baulichen Anlagen im Steilküstenbereich von 200 m landwärts der Mittelwasserlinie bezieht sich auf Nutzungszeiträume. Die wasserrechtliche Zulässigkeit wird erteilt, wenn die bauliche Anlage in einem Abstand von der oberen Steiluferkante errichtet wird, der einen Nutzungszeitraum von 100 Jahre, 50 Jahre bzw. 25 Jahre sowie abweichend davon ermöglicht. Das Risiko, dass der notwendige Sicherheitsabstand von der oberen Steiluferkante bereits früher erreicht wird, fällt in die Sphäre des Eigentümers. Daher ist die Baugenehmigung mit der auflösenden Bedingung zu versehen, dass das Erreichen der Sicherheitsabstandslinie die Baugenehmigung entschädigungslos zum Erlöschen bringt. Eine sich anschließende Nutzung muss dann folglich untersagt werden.

Allgemeine Handlungsempfehlung zum Umgang bei der Genehmigung von Bauanträgen im kliffnahen Bereich sowie sonstigen Böschungen mit Standsicherheitsproblemen

1. Veranlassung

Mit Kabinettsvorlage Nummer: 153/08 vom 30.10.2008 wird in dem Bericht zur Schadensbegrenzung und Schadensvermeidung sowie Entscheidung über bauliche Sicherungsmaßnahmen und Billigkeitsentscheidungen im Zusammenhang mit dem Steilküstenabbruch in Lohme beschlossen, dass die Landrätin des Landkreises Rügen dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung eine Handlungsempfehlung zum Umgang mit Bauanträgen im kliffnahen Bereich sowie an sonstigen Böschungen mit Standsicherheitsproblemen vorlegt.

Mangelhafte Standsicherheit baulicher Anlagen führt zu Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und für Sachwerte. Es ist deshalb eine wichtige Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, dafür zu sorgen, dass die Standsicherheit einer baulichen Anlage gewährleistet ist. Mit den nachfolgenden Vorgaben soll in Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern für die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rügen ein einheitliches bauaufsichtliches Prüfverfahren zur Erfüllung der Anforderungen an die Standsicherheit von baulichen Anlagen an gefährdeten Steilhängen gewährleistet werden.

Diese Handlungsempfehlung ist nicht dazu bestimmt, dem Bauherrn Baugrundrisiken und die Verantwortung für die einwandfreie Durchführung des Bauvorhabens abzunehmen.

2. Sachlicher und örtlicher Anwendungsbereich, Zuständigkeit

Die Handlungsempfehlung ist von der Bauaufsichtsbehörde für bauliche Anlagen anzuwenden, die einer Baugenehmigung nach § 59 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) bedürfen (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung) und bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Sie gilt nicht für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Absatz 1 LBauO M-V, sofern die Gemeinde im Sinne des § 62 Absatz 2 Nummer 4 (erste Alternative) LBauO M-V nicht erklärt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V durchgeführt werden soll und auch nicht für verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 LBauO M-V.

Bauaufsichtsbehörde ist die Landrätin des Landkreises Rügen.

3. Beschreibung der Gefährdungssituation

Stelluferrückgang

Stelluferrückgang ist ein Ergebnis der zeitlich unbefristet wirkenden Erosions- und Zerfallsprozesse einerseits durch Abtransport des am Kliffuß akkumulierten Erosions- und Zerfallsmaterials unter normalen Wasserstands- und Seegangsbedingungen und zum anderen aus der Erosion bei Sturmfluten.

Die Vorschrift des § 89 Absatz 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) normiert die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Gefährdungsbereich rückgängiger Steilufer.

Für bauliche Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung) erfolgt hier eine Prüfung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in einem Abstand bis zu 200 m von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers an Steilufern.

Für diese Vorhaben gibt die zuständige Wasserbehörde im Rahmen des Anhörungsverfahrens gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Stellungnahme entsprechend den Vorgaben des § 89 Absatz 3 LWaG und dem Erlass zur einheitlichen Anwendung dieser Vorschrift ab.

Vorhaben an sonstigen Böschungen mit Standsicherheitsproblemen

Steilhänge, die sich in einem Abstand von mehr als 200 m von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers befinden, werden von der Vorschrift des § 89 Absatz 3 LWaG nicht erfasst.

Fehlende Standsicherheit von Steilhängen und Böschungen kann das Ergebnis natürlicher Prozesse oder menschlicher Eingriffe sein.

Bei übersteilen Hängen und Böschungen führt die fehlende Standsicherheit auch ohne Einwirkung von marinen Belastungen zu Hangausgleichsprozessen, zum Beispiel zu Rutschungen oder Böschungsbrüchen.

Für die Beurteilung der Gefährdung an einem konkreten Standort können zwei Fälle unterschieden werden:

Fall 1: Das Vorhaben befindet sich auf dem Hang (Gründung in den Hang hinein).

Fall 2: Das Vorhaben befindet sich am Hangfuß (Vertiefung/Anschnitten eines Hanges).

4. Bestimmung der für die Zulässigkeit baulicher Anlagen erforderlichen Nachweise

§ 1 Absatz 4 der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung-BauVorIVO M-V) bestimmt:

„(4) Die Bauaufsichtsbehörde darf weitere Nachweise verlangen, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist.“

Lageplan

Höhenlage des Baugrundstückes und des angrenzenden Hanges über HN.

Schnittzeichnung

Geländeprofil mit Höhenangabe über HN.

Grundstücksentwässerung

Sofern der zuständige Ver- und Entsorgungspflichtige Zweckverband das anfallende Niederschlagswasser nicht abnehmen kann, ist die Beseitigung in einem Entwässerungsplan mindestens im Maßstab 1 : 500 darzustellen und durch eine Baubeschreibung und durch Bauzeichnungen zu erläutern. In dem Entwässerungsplan ist das zu entwässernde Grundstück darzustellen.

Der Plan muss insbesondere enthalten,

- die Angaben zum Maßstab und Nordpfeil, katastermäßige Grenzen des Grundstückes und die Höhenlage über HN, die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Außenmaße,
- die Höhenlage der tiefsten zu entwässernden Stelle und der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- die Führung der vorhandenen und geplanten Leitungen außerhalb des Gebäudes mit Wasserablaufstellen einschließlich Ausdehnung und Gefälle der befestigten Flächen und mit Schächten evtl. Abscheidern sowie
- die Lage der vorhandenen und geplanten Gruben und Sickeranlagen.

Standsicherheitsnachweis

Der Bauantragsteller hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde den Standsicherheitsnachweis für die geplante bauliche Anlage zu erbringen (§ 10 Absatz 2 BauVorIVO M-V). Liegt das Bauvorhaben im Bereich eines Hanges, ist dessen Standsicherheit von Bedeutung und erforderlichenfalls nachzuweisen (Böschungsbruch).

Die ordnungsgemäße Gründung eines Bauwerks verlangt Kenntnis der Bodenbeschaffenheit. Insoweit sind die Beschaffenheit des Baugrundes sowie seine Tragfähigkeit durch ein Baugrund- und Gründungsgutachten festzustellen.

Das Baugrundgutachten ist anhand der Aufgabenstellung gemäß Abschnitt 6.1 der DIN 4020 zu führen, wonach anhand der Kenntnis der Eigenschaften und Kenngrößen des Baugrundes u.a. die Sicherheit gegen Grenzzustände, z.B. gegen Grundbruch, Geländebruch, Auftrieb oder Gleiten festgestellt und beurteilt werden muss.

5. Bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises

Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Standsicherheitsnachweis bei

- a) Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5,
- b) Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, wenn dies nach § 66 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nummer 2 LBauO M-V erforderlich ist (negativer Kriterienkatalog – Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nr. 1 der Anlage 2 zu § 14 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung ist nicht erfüllt),
- c) Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen, wenn dies nach § 66 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nummer 2 LBauO M-V erforderlich ist (negativer Kriterienkatalog – Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nr. 1 der Anlage 2 zu § 14 Absatz 2 Bauvorlagenverordnung ist nicht erfüllt),
- d) sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind mit einer Höhe von mehr als 10 m, wenn dies nach § 66 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nummer 2 LBauO M-V erforderlich ist (Bei Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu Steilhängen sind die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig und eine Prüfung ist angezeigt, Nummer 1 der Anlage 2 zu § 14 Absatz 2 Bauvorlagenverordnung ist nicht erfüllt),
- e) Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 gemäß § 66 Absatz 3 Satz 1 letzter Halbsatz LBauO M-V, wenn Anhaltspunkte bestehen, die dazu führen würden, die Nutzung eines genehmigten Bauvorhabens nach Errichtung direkt zu untersagen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Steilhangelage des Baugrundstückes oder seine Nähe zum Steilhang zur Beeinträchtigung der Standsicherheit führen kann.

6. Beteiligte am Prüfverfahren

Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Stellen, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann (§ 69 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V).

Prüfsachverständiger

Zu den Baugrund- und Gründungsgutachten beauftragt die Bauaufsichtsbehörde einen Prüfsachverständigen für Erd- und Grundbau nach § 25 Verordnung über die Prüfsachverständigen (PPVO M-V) zur Erstellung eines Prüfberichtes und berücksichtigt diesen bei der Entscheidung.

Geologischer Dienst (LUNG)

Zu den Baugrund- und Gründungsgutachten holt die Bauaufsichtsbehörde eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ein und berücksichtigt diese bei der Entscheidung.

7. Prüfungsauftrag/ Prüfungsumfang

Der Prüfsachverständige für Erd- und Grundbau wird nach § 2 Abs. 2 Halbsatz 1 und § 25 PPVO M-V in Verbindung mit § 12 Absatz 1 LBauO M-V von der Bauaufsichtsbehörde beauftragt, die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben über den Baugrund hinsichtlich Stoffbestand, Struktur und geologischer Einflüsse, dessen Tragfähigkeit und die getroffenen Annahmen zur Gründung oder Einbettung der baulichen Anlage zu bescheinigen.

Die Bestimmungen zu den Prüfsachverständigen nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 1, 3 und 4 der PPVO M-V bleiben unberührt.

8. Baulasten

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (§ 83 Absatz 1 LBauO M-V).

Die wasserbehördliche Stellungnahme nach § 89 Abs. 3 LWaG M-V i.V.m. Nr. 9 Erlass zur Anwendung des § 89 Absatz 3 LWaG M-V zu baulichen Anlagen im Steilküstenbereich von 200 m landwärts der Mittelwasserlinie wird mit der auflösenden Bedingung versehen, dass die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage auch vor Ablauf der unter Nr. 4 im o.g. Erlass genannten Nutzungszeiträume erlischt, wenn der Küstenrückgang die Gefährdungslinie erreicht hat.

Im Baugenehmigungsverfahren wird daher die Abgabe einer Verpflichtungserklärung im Sinne einer Baulast angeregt, indem sich der Grundstückseigentümer bei Eintritt dieser Gefährdung verpflichtet, das Gebäude zurückzubauen.

9. Grenzen der Gültigkeit der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung kann nach § 72 Absatz 4 LBauO M-V bedingt erteilt werden.

Die wasserbehördliche Stellungnahme nach § 89 Absatz 3 LWaG M-V in Verbindung mit Nummer 4 Erlass zur Anwendung des § 89 Absatz 3 LWaG M-V zu baulichen Anlagen im Steilküstenbereich von 200 m landwärts der Mittelwasserlinie bezieht sich auf Nutzungszeiträume. Die wasserrechtliche Zulässigkeit wird erteilt, wenn die bauliche Anlage in einem Abstand von der oberen Stelluferkante errichtet wird, der einen Nutzungszeitraum von 100 Jahre, 50 Jahre bzw. 25 Jahre sowie abweichend davon ermöglicht. Das Risiko, dass der notwendige Sicherheitsabstand von der oberen Stelluferkante bereits früher erreicht wird, fällt in die Sphäre des Eigentümers. Daher ist die Baugenehmigung mit der auflösenden Bedingung zu versehen, dass das Erreichen der Sicherheitsabstandslinie die Baugenehmigung entschädigungslos zum Erlöschen bringt. Eine sich anschließende Nutzung muss dann folglich untersagt werden.

10. Bekanntgabe

Diese Handlungsempfehlung wird für die Mitarbeiter des Landkreises Rügen ab Bekanntgabe für verbindlich erklärt.

Bergen auf Rügen, 30. August 2010

K. Kassner

Bekanntgemacht am 3. September 2010

02.09.2010

Quelle: Landkreis Rügen
