

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Glowe

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 39 „Wittower Heide Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbetrachtung / Umweltbericht

Vorentwurf

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1 SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide Nord“

Das SO Feriengebiet „Wittower Heide Nord“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser sowie Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen.

Die Grundfläche ohne nicht überdachte Terrassen wird für Ferienhäuser auf 80 qm je Gebäude (§ 10 Abs. 4 BauNVO), die der Wochenendhäuser auf 60 qm (§ 10 Abs. 3 BauNVO) beschränkt.

Ausnahmsweise können die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von vorhandenen Wohngebäuden zugelassen werden, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

a) Die GRZ darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern das Maß der gesamten baulichen Nutzung nach Absatz b) eingehalten wird.

b) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

I.1.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,10 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,10 m NHN) sind unzulässig.

I.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0m einhalten.

I.2.2 Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

I.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1 Erhaltungsgebote: Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch

Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.

1.3.2 Pflanzgebote: An den gekennzeichneten Standorten ist ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Pflanzorte können von den gekennzeichneten Stellen um max. 5m abweichen:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer) Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyraister (Wild- Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Berg- Ulme).

1.3.3 Wege innerhalb der privaten Baugrundstücke sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

1.3.4 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht anderweitig verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

1.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Blatt 1 der DIN 18005 für den anzusetzenden Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
III	65
IV	70

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zu errichten. Gebäude unter 50 qm Grundfläche können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (II.1, II.2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise (III.3)

III.1 Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.2 Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG, ist die Baufeldräumung außerhalb von Brutzeiten gem. § 39 BNatSchG (zwischen dem 01.10. und dem 28.02. jeden Jahres) durchzuführen.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und pflegearbeiten geschützter Bäume dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll- und pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.3 Baumschutzsatzung Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

III.4 Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	6
1.1.) Geltungsbereich	6
1.2.) Ziele der Planung / Verfahren	6
1.2.1.) Ziel der Planung.....	6
1.2.2.) Verfahren	6
1.3.) Übergeordnete Planungen	7
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan	7
1.3.3.) Rahmenplan „Wittower Heide“	8
1.4.) Zustand des Plangebietes	8
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	8
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	9
1.4.3.) Überflutungsgefahr	10
1.4.4.) Immissionen.....	10
2.) Städtebauliche Planung	11
2.1.) Nutzungskonzept.....	11
2.2.) Festsetzungen.....	12
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2.) Wald	13
2.3.) Flächenbilanz	14
2.4.) Erschließung	14
2.4.1.) Ver- und Entsorgung	14
2.4.2.) Verkehrliche Erschließung	15
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Übersicht abwägungsrelevante Belange	15
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	16
3.2.1.) Allgemeines / Methoden.....	16
3.2.2.) 3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	17
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
3.2.4.) Minderung und Vermeidung	21
3.2.5.) Eingriff/Ausgleich	21
3.2.6.) Schutzgebiete	22

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen teilweise bebauten Bereich im Norden der Wittower Heide und umfasst die Flurstücke 1/79, 1/82 1/83, 1/166, 1/294, 1/295, 1/493, 1/494 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 1/15). Das Plangebiet schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 und im Norden an die Landstraße L30 an

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Klug mit Stand April 2021.

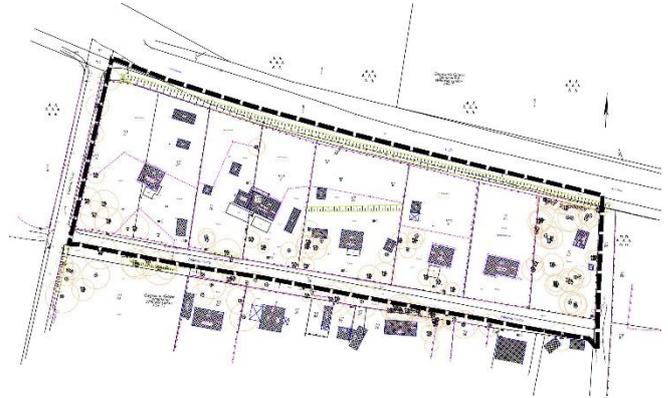


Abbildung 1: Geltungsbereich

1.2.) Ziele der Planung / Verfahren

1.2.1.) Ziel der Planung

Der Planbereich ist teilweise bebaut, die Flächen zwischen den Bauten sind anthropogen geprägt. Die Fläche zur nördlich angrenzenden Landstraße ist mit Gehölzen besetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen

- die weitere bauliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des Rahmenplans (vgl. 1.3.3) abgesichert,
- die Einheitlichkeit der Bebauung für den Bereich auch bei der anstehenden Neubebauung und Nachverdichtung gesichert und
- der grüne Charakter durch entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude sowie durch Erhaltungsgebote für den Baumbestand weitgehend erhalten sowie eine Ausweitung der Bebauung nach Norden in den Gehölzbereich unterbunden werden.

1.2.2.) Verfahren

Angesichts des Planungsziels (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) stellt die Planung generell eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB dar. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit der Planung nicht erreicht. Wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Zwar wird und wurde in unmittelbarer südwestlicher Nachbarschaft der bestehende Bebauungsplan BP 11.1 «Ferienhausanlage Wittower Heide» geändert, jedoch ist und war die Änderungen nicht mit Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden. Es handelte sich um die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Änderung der Art der Nutzung (5. und 6. Änderung).

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgen könnte. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

unterliegen. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Verfahren nach § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren unter Auslassung des Verfahrens nach § 3 und § 4 jeweils Abs.2 BauGB durchgeführt werden. Angesichts der Gewichtung der auf das Plangebiet einwirkenden öffentlichen Belange wie angrenzender Waldstatus, Immissionen durch die nördlich gelegene Landstraße sowie den intensiven Gehölzbesatz hat sich die Gemeinde entschlossen, das Verfahren zweistufig zu gestalten.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

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

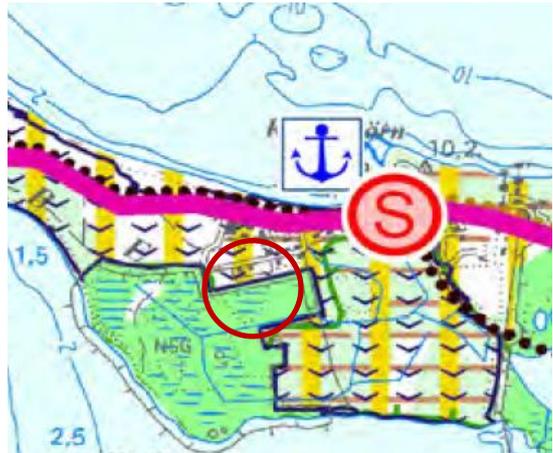


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Quelle: Karte RREP_2021_Teil 1

1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ weist der wirksame Flächennutzungsplan ein Sondergebiet SO1 Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO sowie Waldflächen aus. Insofern ist die Planung aus den Vorgaben des FNP abgeleitet.

Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich das Planzeichen für „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Zusätzlich ist der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans gültige und zum nördlich liegenden Küstenverlauf gehörende 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen beträgt aktuell land- und gewässerseits jeweils eine Tiefe von 150m (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

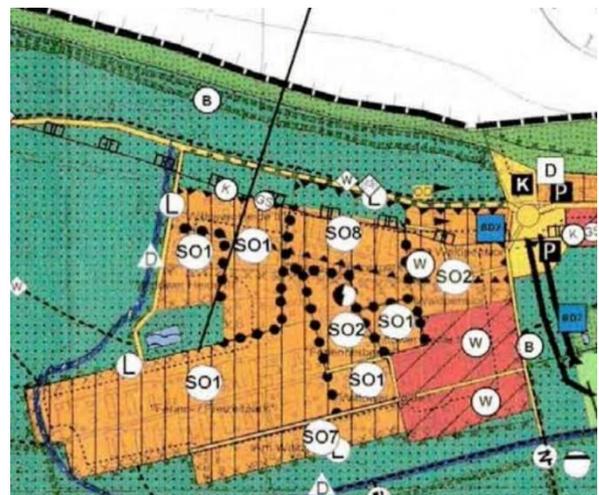


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe

1.3.3.) Rahmenplan „Wittower Heide“

Für den gesamten Bereich der Wittower Heide wurde in Vorbereitung der 6. Flächennutzungsplanänderung durch die Gemeinde in Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange der städtebauliche Rahmenplan „Wittower Heide“ aufgestellt (vgl. Abbildung 4). Für die damals bereits lockere Betsnadsbebauung der Wittower Heide wird im Rahmenplan eine „Sicherung und Nachverdichtung“ des Bestandes vorgesehen.

Dabei ist in Bezug auf die vorliegende Planung der «Gehölzstreifen entlang der Landesstraße

vor einer weiteren Beeinträchtigung zu schützen und langfristig als Wald im Sinne des LWaldG M-V zu schützen. Angesichts der örtlichen Prägung durch die vorhandene Bebauung (zusammenhängende Reihe) kann eine Unterschreitung des Waldabstands auch bei Lückenschließungen und Ersatzneubauten genehmigt werden. Angesichts der schleichenden Verringerung des immer noch prägenden Baumbestands in der Wittower Heide werden allgemein Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum als je Straßenzug einseitige Baumreihe vorgesehen.»

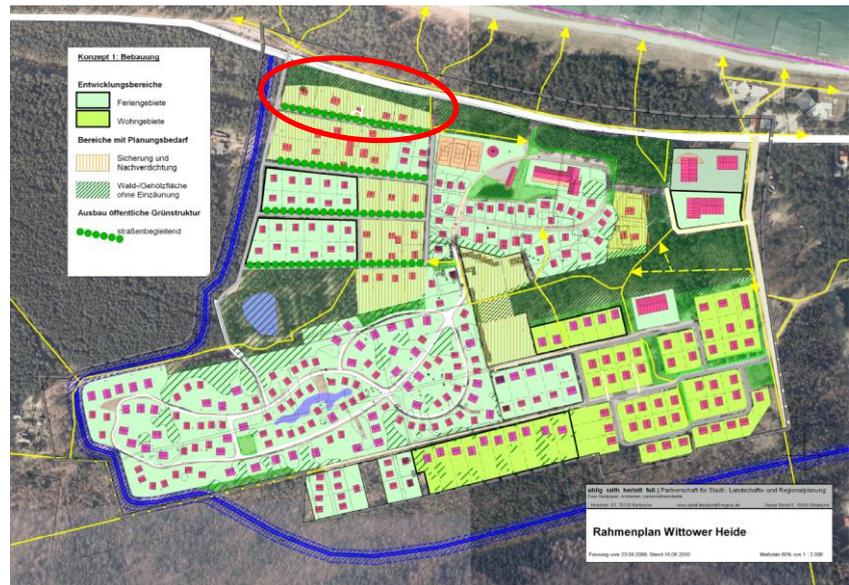


Abbildung 4: Rahmenplan „Wittower Heide“

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie die angrenzenden Siedlungsbereiche in der Wittower Heide locker mit einzelnen Gebäuden bebaut, die unterschiedlich als Ferienwohn- oder Wochenendhäuser genutzt werden. Die Bebauung ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsgebiets Wittower Heide.

Waldflächen liegen westlich, aber auch östlich angrenzend an das Plangebiet sowie nördlich jenseits der Landesstraße (L30). Die südlich angrenzenden Baugebiete wurden im Zuge der B-Pläne 11.1 und 27 nachverdichtet.



Abbildung 5: Angrenzende Nutzung / rechtkräftige Bebauungspläne (Luftbild: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

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

- Südwestlich und südlich liegt in einem Abstand >650 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.350 m das *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen. (Abb.6)
- Südlich in einem Abstand von rund 560 m liegt das *Naturschutzgebiet* Nr. 255 „Roter See bei Glowe“ (Abb. 7),
- Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) (Abb. 7),
- Die Düne nördlich der Landesstraße ist als *Biotop* RUE00798 «Küstendüne auf der Nordseite der Schaabe» ausgewiesen (Abb. 8),
- 150m- Küstenschutzstreifen (Abb. 8) .



Abbildung 6: FFH (hellblau) + VSG (dunkelblau)
(Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 7: Lage von LSG (grün) und NSG (rot),
(Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 8: Biotop (gelb) und 150m-Küstenschutzstreifen (blau),
(Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens und die angrenzenden Plangebiete mit 2,10 m NHN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Damit ist nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide angesichts einer Höhenlage von rund 1,4 bis 2,0 m HN überflutungsgefährdet.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.4.4.) Immissionen

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden 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

- Wochenend- und Ferienhausgebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 bzw. 35 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten soll.

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:

In der Verkehrsmengenkarte M-V von 2015 wird für die L 30 (Zählstelle Bobbin) ein DTV Wert von 6.355 Kfz / 24 h bei 241 SV (3,8%) angegeben.

Die L 30 weist im Umfeld des Plangebiets keine Bebauung auf. Eine Lichtsignalanlagenregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß dB-Rechner (http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) für die Kategorie Gemeindestraße liegt die Lärmbelastung bei einer DTV von ca. 6.500 Fahrzeugen am nächstgelegenen Immissionsort (Baugrenze in einem Abstand von 31 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn bei einem Immissionsort im Dachgeschoss in 5 m Höhe) bei 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Wochenend- und Ferienhausgebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden damit überschritten.

Aktive Minderungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) liegen angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht in der Macht der Gemeinde und erscheinen nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich. Die Bebauung im straßennahen Bereich ist bereits Bestand, so dass auch ein weiteres Zurückziehen der Bebauung von der Straße ausscheidet.

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. Allerdings sind dem in den grundsätzlich kleinen Wochenend- und Ferienhäuser Grenzen gesetzt. Der Lärmbelastung dürfte daher insbesondere durch passive (Bau-)Maßnahmen an den Gebäuden zu

begegnen sein. Dies gilt jedoch nur im Fall eines Neu- oder Umbaus. Z.Z. genießen die bestehenden Anlagen Bestandsschutz.

Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags gem. Pkt. 5.5.2 um 3 dB(A) erhöht (der Beurteilungspegel nachts liegt mehr als 10 dB(A) unter den Tag-Werten).

Die Lärmpegelbereiche werden in der ungünstigen Höhe von 5 m über Gelände berechnet. Die Lärmpegelbereiche IV (65 bis 70 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. Lärmpegelbereich III umfasst den Bereich mit einem Abstand geringer als 60 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn, Lärmpegelbereich II den südlichsten Teil des Baugebiets. Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in dem Lärmpegelbereich II 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 (< 40 / 30 dB(A) tags / nachts).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
III	65
IV	70

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.

Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche verweist der Bebauungsplan auf DIN 4109. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 -4 BN 21.10 -a.a.O. Rn. 13).

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung auf bereits erschlossenen und vorgeprägten Flächen gesichert und ausgeweitet werden. Festgesetzt wird ein Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO. Zusammen mit dem B-Plan Nr. 18, Nr. 27 und den B-Plänen Nr. 11 und 11.1 entsteht damit in der Wittower Heide ein großes zusammenhängendes Erholungsgebiet, das durch die bestehende Straße „Waldsiedlung“ im Westen eindeutig gegen die angrenzenden Waldflächen der Schaabe abgegrenzt ist.

Angesichts der Entstehung des Siedlungsbereichs der Wittower Heide in der Nachkriegszeit als Wochenendhausgebiet, sowie der im Plangebiet und vor allem in den angrenzenden Bereichen (vgl. B-Plan Nr. 11.1) vorhandenen Wochenendhausnutzung soll neben den Ferienhäusern auch zukünftig

eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird ein Feriengebiet ausgewiesen, in dem sowohl eigengenutzte und an wechselnde Gäste vermietete Einheiten zulässig sind.

Um den Gebietscharakter als stark durchgrüntem, waldartigen Siedlungsbereich bei einer Neubebauung zu erhalten, soll im Gebiet eine moderate bauliche Dichte gesichert werden, wie sie auch in den angrenzenden Plangebietem verwirklicht wurde (vgl. B-Plan Nr. 18, Nr. 27 und Nr. 11.1) und letztlich auch allgemein für Wochenendhaus- und randliche Feriengebiete üblich ist.

Auch die Beschränkung der Grundfläche sowie die Festlegung auf eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise sichern eine lockere Siedlungsstruktur, in der der Baumbesatz, die Gehölzstrukturen und Freiflächen den naturbezogenen und «grünen» Charakter bilden.

Bei der Anordnung der Baufenster wird der wertgebende Baumbestand berücksichtigt. Aus Gründen des Ortsbilds werden erhaltenswerte Bäume mit Erhaltungsgebot belegt. Rodungen sonstiger Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe zu beantragen und durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen. Damit ist eine entsprechende Verjüngung des Baumbestands sichergestellt.

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO Feriengebiet „Wittower Heide Nord“, in dem neben Ferienhäusern auch Wochenendhäuser im Wesentlichen bestandsorientiert zulässig sind.

§ 10 BauNVO enthält mit der Aufzählung von Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung, so dass grundsätzlich in städtebaulich begründeten Fällen abweichende Festsetzungen möglich sind, solange der Gebietscharakter des Erholungs- oder Freizeitwohnens gewahrt wird. Angesichts grundsätzlich gleicher allgemeiner Zweckbestimmung (Erholungsnutzung) kann die Ferienhausbauung konfliktfrei mit anderen Erholungsnutzungen gemischt werden. Begründet ist die Mischung im vorliegenden Fall zum einen durch die Entstehung des Siedlungsbereichs in der Nachkriegszeit als Ferien- und Wochenendhausgebiet, zum anderen durch die vor allem angrenzend vorhandene Wochenendhausnutzung (vgl. B-Plan Nr. 11.1).

Zusätzlich in den Nutzungskatalog des B-Plans wird die Zulässigkeit einer Betreiberwohnung wie in den großen umliegenden ebenfalls ferien genutzten Plangebietem aufgenommen. Dabei wird die durch einen Betriebsinhaber zu verantwortende Organisation der Betriebsabläufe und auch die Pflege des Grundstücks als sinnvoll angesehen. Gleiches gilt für die (soziale) Kontrolle insbesondere auch zu Zeiten, in denen die Auslastung der Ferienanlagen gering ist. Dies kann durch die Anwesenheit der Betriebseigentümer erleichtert werden. Eine städtebauliche Begründung für die ungleiche Zulässigkeit gegenüber den angrenzenden Plangebietem ist nicht erkennbar.

Zur Sicherung einer lockeren Bebauung wird für die Gebäude eine abweichende Bauweise als eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise, jedoch darf die maximale Gebäudelänge von 16m nicht überschritten werden. Hintergrund ist die bestehende Bestandsbebauung, die eine maximale Längenausdehnung von 16m vorweist. Zudem wird die maximale Grundfläche der Ferienhäuser auf 80 qm je Gebäude begrenzt. Dabei muss die Größenangabe auf das eigentliche Gebäude bezogen werden; nicht volumenhaltige Anlagen wie z.B. Terrassen sind nicht zu berücksichtigen. Um einer Umnutzung der Wochenendhäuser in (Dauer-)Wohnhäuser vorzubeugen, wird für die Wochenendhäuser die Grundfläche auf 60 qm (ohne nicht überdachte Terrassen) begrenzt. In der Summe der Festsetzungen ist von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen, in der der oben bereits erwähnte «grüne» (erholungs-)Charakter deutlich erkennbar ist.

Aufgrund der durch die Überflutungsgefahr begründeten Festsetzung zur Höhenlage des

Erdgeschosses wird die Firsthöhe auf ca. 8,6 m über BHW (ca. 2,1 m NHN) mit 10,6 m NHN festgesetzt.

2.2.2.) Wald

Innerhalb des Plangebiets werden die Flurstücke nicht im Waldkataster geführt. Sowohl westlich (Flst. 6/8) als auch östlich (Flst. 1/85) angrenzend befindet sich jedoch Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

Der Planbereich ist durch die bestehende Bebauung und die von der Bebauung ausgehenden Nutzung geprägt. Nach § 2 Abs.3 LWaldG M-V sind „zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen“ nicht als Wald anzusprechen. Hintergrund der Tatsache, dass der unmittelbare und aufgrund seiner Gestaltung erkennbar zu privaten Wohnstätten (i.S. von Art. 13 GG) gehörende Außenbereich keinen Wald darstellt, ist die Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des jeweiligen Eigentümers vor den Auswirkungen der Betretensregelung. Die erkennbar gestalteten privaten Freibereiche liegen zwischen den Gebäuden und der Gemeindestraße und schließen damit unmittelbar an das Plangebiet an.

Mit der Planung soll der bestehende Siedlungsbereich in der Wittower Heide gemäß den Vorgaben des Rahmenplans sowie der Flächendarstellung im F-Plan entwickelt und nachverdichtet werden. Die angestrebte touristische Nutzung (Ferienhausanlage) entspricht den raumordnerischen Vorgaben (Lage der Gemeinde in Tourismusschwerpunktraum). Der Siedlungsbereich liegt touristisch günstig und ist vor 5 Jahren durch einen mit Linksabbiegemöglichkeit ausgebauten Knoten regelkonform an die überregionale L 30 angeschlossen. Durch Auffüllung unbebauter, aber durch die anliegenden Gemeindestraßen und Mediennetze bereits erschlossener Grundstücke wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden gewährleistet. Die bestehenden Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Leitungsnetze) können durch die Nutzungsintensivierung wirtschaftlicher genutzt werden.

Angesichts der südlich angrenzenden Siedlungsflächen sowie der Landstrasse L30 liegt die kleine Gehölzgruppe isoliert und wird nicht mehr im Waldkataster geführt. Von den großen zusammenhängenden Waldflächen der Schaabe ist der Bereich zudem durch die kürzlich ausgebaute Gemeindestraße „Waldsiedlung“ getrennt. Bei Erhalt eines großen Teils der bestehenden Bäume können die ökologischen Auswirkungen der Waldumwandlung geringgehalten werden. Auch heute ist der Bereich eingezäunt und kann auch angesichts der angrenzenden Nutzungsbereiche nicht betreten bzw. durchquert werden.

Der heutige gesetzliche Waldabstand von 30 m wird im Bereich der Wittower Heide von der bestehenden Bebauung häufig nicht eingehalten.

Der Waldabstand nach Westen (Flst. 6/8) wird durch die Gebäude auf den Flurstücken 1/177 und 1/166 im Geltungsbereich, sowie im Süden 1/180 örtlich geprägt. Nach § 3 der Waldabstandsverordnung können Ausnahmen zugelassen werden für Vorhaben; die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Dabei ist gleichzeitig zu berücksichtigen, dass die geplante Bebauung durch eine stark genutzte Gemeindestraße „Waldsiedlung“ vom Wald getrennt ist (Zufahrt zum Ferienhausgebiet, vgl. B-Plan Nr. 11) und insofern bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Bestand	Veränderung
Sondergebiet	8.615 qm		---
zulässige Grundfläche (GRZ 0,1) Versiegelung gesamt gem. § 19(4)	8.61 qm 1.292 qm	Hauptgeb. ca. 389 qm <u>Nenbengeb ca. 254 qm</u> ca.643 qm	ca. + 649 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	451 qm	451 qm	
Gesamtgebiet	9.018 qm	1.100 qm	ca. + 649 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen inkl. 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 mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bisher über private Anschlusskanäle, die im weiteren Verlauf in die öffentliche Kanalisation einmünden.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden, jedoch wegen des geringen Grundwasserabstandes nur über eine Flächenversickerung. Im Umfeld des Plangebiets sind einheitlich Mittelsande vorhanden. Für die Versickerung ist demnach eine Fläche im Umfang von ca. 1/5 der versiegelten Fläche erforderlich, die bei entsprechender Retention weiter verringert werden kann.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei harter Bedachung eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Ca. 200m östlich sind größer dimensionierte Trinkwasserleitungen vorhanden, über die eine Löschwasserentnahme von maximal 48 m³/h möglich ist. Im Bereich des Bebauungsplans 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ bestehen zudem ein Löschwasserteich sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter.

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-) 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.

2.4.2.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet westlich und südlich begrenzenden und bereits bestehenden Gemeindestraßen (Wittower Heide). Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die an „verkehrsberuhigte Bereiche“ geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen mit Zeichen 325/326 StVO 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 eine 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, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

3.) Auswirkungen

3.1.) Übersicht abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen.
- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB). Im Rahmen der 6.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde wurde ein Rahmenplan für den Bereich der Wittower Heide in Abstimmung mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange erstellt. Dieser trifft Aussagen zur Nutzung im Geltungsbereich.
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Innerhalb wie angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Bei dem innerhalb des Plangebiets liegenden Wald handelt es sich um eine Waldnase, die durch die ausgebaute Gemeindestraße „Waldsiedlung“ von den Waldflächen der Schaabe abgetrennt ist. Nach § 1a BauGB soll Wald nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Zudem gilt angesichts eines Abstands von <150 m zur Uferlinie der Wald trotz seiner Lage im Siedlungsbereich als Küstenwald; eine Umwandlung ist nur bei Vorliegen wichtiger öffentlicher Belange zulässig. Mit der Planung soll der bestehende Siedlungsbereich in der Wittower Heide gemäß den Vorgaben des Rahmenplans sowie der Flächendarstellung im F-Plan entwickelt und nachverdichtet werden (vgl. 2.2.2).

Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung

nach § 3(2) WAbstVO M-V (örtlich geprägter Waldabstand bei an Bestandsbebauung anschließende Gebäude) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes verhindert.

- Die Belange des Naturschutzes. Angesichts des umfangreichen Baumbestands, der in großen Teilen dem gesetzlichen Baumschutz bzw. dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegt, ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) zumindest zum Teil bereits erfolgt sind. Der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. § 1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Da sich die Planung auf baulich vorgenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang bezieht, erfüllt die sie die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten grundsätzlich Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Da der Bebauungsplan nahezu ähnliche Festlegungen trifft wie die Pläne für die bestehende Nachbarbebauung (vgl. Bebauungsplan Nr. 11.1, 11 oder 27), ist das Entstehen von Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Methoden

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 «Wittower Heide Nord» wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die Planung sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Gesamtversiegelung im Gesamtgebiet gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung geringfügig um 649 qm zunehmen. Die überplanten Flächen liegen in einem als Siedlungsfläche vorgeprägten Bereich und wären einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zugänglich. Im Bereich zukünftiger Gebäude ist zudem die Rodung einzelner Bäume zu erwarten. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- ⚡ *Betriebsbedingt* wird durch die Planung eine leichte Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet erfolgen. Grundsätzlich werden jedoch die bisherigen Nutzungen beibehalten. Damit nehmen der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch gering, da die meisten Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind; die zulässigen Nutzungen entsprechen ansonsten den Nutzungen im näheren Umfeld. Angesichts der starken Vorbelastungen (bestehende Beherbergungskapazität im Erholungsort Glowe, Nähe zur L 20) sind die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen und können daher vernachlässigt werden. Darüber hinaus ist die Fläche bereits genutzt, sodass von ihr –wenn auch in geringem Umfang– bereits Auswirkungen (Lärm, Licht etc.) ausgehen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens) sind zu beachten.

3.2.2.) 3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	<p>Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Bereich holozäne sandige und kiesige Bildungen, die im Plangebiet flächendeckend als Seesand bzw. Strandwallsand der älteren Phase ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan benennt als Substrattyp des Gebietes grundwasserbestimmte Sande.</p> <p>Das gesamte Plangebiet weist durch die langjährige Nutzung sowie Überbauung veränderte Böden auf.</p> <p>Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
Fläche	<p>Das Plangebiet ist in einem lockeren, ortstypischen Umfang bebaut. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und Gebäude in Teilen voll- und teilversiegelt. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort. Es herrschen Biotoptypen des Siedlungsraumes vor.</p> <p>Südlich und südwestlich Anschluss an bestehende Bebauung.</p>
Wasser	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Der Grundwasserflurabstand ist mit < 2 m angegeben. Der oberste zusammenhängende Grundwasserleiter gilt als unbedeckt. Für die Versickerung von Regenwasser bestehen aufgrund des relativ oberflächennah anstehenden Grundwassers schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser kann flächig versickern oder muss abgeführt werden.</p> <p>Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein klassifiziertes Kleingewässer ist in ca. 173m südlicher Richtung gelegen.</p>
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	<p>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 Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.</p>
Wärme / Strahlung	<p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.</p>
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p><u>Generell:</u> Das Plangebiet ist langjährig locker mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut. Es setzt sich aus kleinteiliger Bebauung und unbefestigten Erschließungswegen zusammen. Das Umfeld ist gärtnerisch angelegt, die Hausgärten durch Zäune voneinander getrennt. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes vor.</p>

Eine schirmende Baumschicht zieht sich durch das gesamte Gebiet. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nutzung, seiner geringen Größe und randlichen Lage fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL.

Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann jedoch generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Pflanzen: Das Plangebiet besteht aus Siedlungsbiototypen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der schirmende Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten und wird teilweise zum Erhalt festgesetzt, die vorhandenen Gebäude bekommen im südlichen Plangebiet größere Baufenster und eine GRZ von 0,1, beanspruchen daher bei möglicher Neubebauung oder Erweiterung keine großen Flächen. Der nördliche Bereich erhält durch die Planung kein Baurecht. Der Charakter des locker bebauten Ferienhausgebietes bleibt erhalten. Das nördlich liegende gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop ist durch die stark befahrene L 30 (ca.6.500 KFZ pro Tag) vom Plangebiet getrennt und wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Vögel: Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Allerweltsarten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten) darstellen. Mögliche Bewohner des Plangebietes sind beispielsweise Schwalben, Haussperling oder der Buntspecht.

Bei einer Sanierung der Fassaden ist darauf zu achten, dass Schwalbennester wiedergenutzte Brutstätten sind und somit einem ganzjährigen Schutz unterliegen. Eine eventuell neugestaltete Fassade muss eine raue Oberfläche haben und vor Niederschlagswasser geschützte Bereiche bieten, die eine Wiederbesiedelung durch Mehlschwalben zulassen. Eine Wiederbesiedelung oder Erweiterung einer Kolonie ist zu dulden.

Schwalbennester, Hohlräume unter den Dachziegeln oder andere Nischen am Gebäude bieten dem Haussperling potenzielle Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Gebäude sind bestehende Brutplätze zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund möglicher Brutstätten im Gehölzbestand sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Vereinzelt Spalten und Nischen an Gebäuden wie auch abstehende Rinde oder Stammrisse an Bäumen, die ein Potenzial als Fledermaussommerquartiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden. Die Lage der Grundstücke am Küstenwald mit den südlich angrenzenden Freiflächen bietet einigen Fledermausarten ein geeignetes Jagdrevier. Die Ferienhäuser sind ortstypisch im Großteil der Wintermonate unbewohnt und damit störungsfrei. Es wäre möglich, dass für einige Tiere die Möglichkeit besteht in frostfreien Dachböden oder Kellernischen zu überwintern.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungs-Erweiterungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

	<p><u>Reptilien:</u> Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. In dem gärtnerisch angelegten Ferienhausgebiet stehen nur wenige ungestörte Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume zur Verfügung. Weiterhin fehlen in dem dicht mit Bäumen bestandenen Gebiet ausreichend Sonnenmöglichkeiten. Viele der Gäste und Bewohner halten überdies Hunde, die zusätzlich für Unruhe sorgen. Für die Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) fehlen durch die intensive Nutzung außerdem lockerbödig und vegetationsfreie Reproduktionsstandorte.</p> <p>Amphibien: Vorkommen von Amphibien im Plangebiet können aufgrund fehlender Gewässerstrukturen und Versteckmöglichkeiten als unrealistisch angesehen werden. Als wahrscheinlicher Lebensraum gilt das ca. 440m südlich gelegene Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘. Als Schutzzweck wird in der Naturschutzgebietsverordnung u.a. der besondere Amphibienreichtum angegeben. Das nächste stehende Kleingewässer ist ca. 173m südlicher Richtung entfernt. Seine Größe beträgt 1.148m². Es ist davon auszugehen, dass sich ein Vorkommen des Kammmolches auf das Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe‘ beschränkt. Im Plangebiet ist er auszuschließen. Auch für die Rotbauchunke ist das Plangebiet als Lebensraum ungeeignet.</p>
Landschaft	<p>Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieflieferung gekennzeichnet ist.</p> <p>Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum <i>Schaabe</i>) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Glowe. Westlich und östlich liegen Waldgebiete, welche den einzigartigen Charakter der Schaabe im besonderen Maße widerspiegeln. Im Süden liegen weitere Ferienhausanlagen. In nördlicher Richtung ist die stark befahrene L30 in Richtung Juliusruh gelegen. Nördlich der L30 beginnt der Küstenschutzwald, unweit dahinter liegt der stark touristisch genutzte Ostseestrand der Schaabe.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: Das Vorhaben ist auf dem bereits stark vorbeeinträchtigten Quartier eines Ferienhausgebietes geplant. Das Gebiet befindet sich damit in langjähriger intensiver Nutzung durch den Menschen. Angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch bestehende Anbindung an bestehende Siedlungsflächen</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden die nördlichen Gehölzflächen gesichert. Die Bestandsbebauung wird geringfügig ergänzt. Die Planung findet auf anthropogen vorgenutzten Flächen statt, die ihr zuzuordnenden Auswirkungen sind zu vernachlässigen.

Allgemein orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der bestehenden Bebauung. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Ferien- und Wochenendhäusern mit einer geringen baulichen Dichte mit GRZ 0,1. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete nach § 10 BauNVO nicht ausgeschöpft. Ein Großteil der Baugrundstücke bleibt unversiegelt und ist zu begrünen oder zu bepflanzen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur gering erhöhen; insgesamt bleiben 85% der Baugrundstücke als Garten unversiegelt erhalten.
Wasser	Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.
Fläche	Vorhabenbedingt werden keine erheblichen Änderungen erwartet.
WRRL	Es sind keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen.
Klima/Luft	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.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Der überwiegende Bestand des Plangebietes wird in seiner jetzigen Struktur bestehen bleiben. Eventuell werden über einen längeren Zeitraum hinweg die Ferienhäuser saniert, eingeschränkt erweitert oder durch einen Neubau ersetzt. Die schirmenden Bäume im gesamten Plangebiet bleiben mehrheitlich erhalten. Ein Teil wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Neubebauung beansprucht nur geringfügig mehr Grundfläche für Versiegelung und Überbauung als der Bestand. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Brutzeit).
Landschaft	Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Ferienhausquartiers. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen entgegengewirkt. Aufgrund der festgesetzten, abschirmenden Gehölze, wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Geringfügige Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, die öffentliche Wegeverbindungen bleiben erhalten. Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.4.) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen bzw. auf Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Durch Ausweisung einer geringen GRZ von 0,1 werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, insgesamt verbleiben 85% der Baugrundstücke unversiegelt und sind durch die späteren Bauherren zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Erhaltungsgebote für Gehölze und für Einzelbäume sichern eine angemessene Durchgründung des Plangebietes, so dass diese auch zukünftig als Lebensraum für Vögel zur Verfügung steht.

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch ein Planverfahren unüberwindbare Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Angesichts des bereits anthropogen genutzten und beeinflussten Plangebietes sind unüberwindbare Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Baufeldfreimachung und Rodungen sind nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens generell nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Darauf wird ergänzend in den *Nachrichtlichen Hinweisen* hingewiesen.

3.2.5.) Eingriff/Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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 (s.o.).

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass (§ 18 NatSchAG M-V)

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der §§ 13a BauGB sind geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen 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.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im jeweiligen Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden und sind mit den festgesetzten Baumpflanzungen zu verrechnen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowé

Über den Umfang des gesetzlichen Baumschutzes hinaus besteht ein Baumschutz durch die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowé 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 richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 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 kompensationspflichtige Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowé mit einem separaten Baumfällantrag zu beantragen. In der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung als Auflage festzusetzen. Auf eine festzusetzende Ermittlung der Kompensationspflicht muss daher an dieser Stelle verzichtet werden.

3.2.6.) Schutzgebiete

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

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 560 m in südlicher bis südwestlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ liegt in einer Entfernung von rund 2.700m (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche).

- das SPA Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ schließt sich in >1.260m südlich an. Es deckt große Bereiche des FFH-Gebietes „Nordrügensche Boddenlandschaft“ mit ab. Das SPA Gebiet erstreckt sich über den gesamten Jasmunder Bodden, insgesamt hat es eine Fläche von 20.739 Hektar.

Diese Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkungsbereichs 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 die Wander- sowie Radwege und Strände der Schaabe als Erholungsraum nutzen, diese liegen in unmittelbarer Umgebung und sind an die Erschließungsstraßen des Plangebietes angeschlossen.

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 „Roter See bei Glowe“

In einer Entfernung von ca. 440m südlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet „Roter See bei Glowe“ mit der Nr. 255. Das NSG nimmt eine Fläche von 232,6ha ein, davon entfallen 187,0ha auf Land- und 45,6ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch räumlichen Abstand und der belebten Umgebung vom NSG 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 westlich an das Plangebiet an. Die umliegenden Siedlungsflächen sind ausgenommen.

Glowe, November 2021