Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: …….. Ende ……..

Einstellung in das Internet

Beginn: …….. Ende ……..

Öffentliche Auslegung

Beginn: …….. Ende …….. Unterschrift / Siegel

Begründung

Gemeinde Glowe
12.Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich B-Plan Nr. 41 „Weddeort"

Veröffentlichungsfassung
(§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB)

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gemeinde Glowe) Ernst-Thälmann-Straße 37
Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – stadtplanung und architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

I Begründung 5
1 Ziele und Grundlagen der Planung 5
1.1 Lage des Plangebiets 5
1.2 Rechtsgrundlage 5
1.3 Anlass und Planungsziele 5
1.4 Planungserfordernis 5
1.5 Verfahren 6
1.6 Übergeordnete Planungen 6
1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 6
1.6.2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 7
1.7 Zustand des Plangebiets 8
1.7.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets 8
1.7.2 Schutzgebiete und Objekte 8
1.7.2.1 Internationale Schutzgebiete 8
1.7.2.2 Nationale Schutzgebiete 8
1.7.2.3 Waldflächen 9
1.7.2.4 Kartierte Biotope 10
1.7.2.5 Weitere Schutzgebietsausweisungen 11
1.7.3 Überflutungsgefahr 11
2 Städtebauliche Planung 12
2.1 Nutzungskonzept und Planerische Festsetzungen 12
2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 12
2.3 Grünflächen 13
2.4 Wald 13
2.5 Flächenbilanz 13
2.6 Erschließungen 13
2.6.1 Ver- und Entsorgung 13
2.6.2 Verkehrliche Erschließung 15
3 Auswirkungen 15
3.1 Abwägungsrelevante Belange 15
II Umweltbericht 16
4 Einleitung 16
4.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums 16

4.2 Datengrundlagen 16
4.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplanungen 17
5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 19
5.1 Naturraum/ Relief 19
5.2 Boden 19
5.3 Fläche 19
5.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie 20
5.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität 20
5.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand 20
5.7 Fauna 22
5.8 Schutzgebiete 22
5.9 Landschaftsbild 22
5.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung 22
5.11 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 23
5.12 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe 23
6 Eingriffe in Natur und Landschaft 23
6.1 Allgemeine Aussagen 23
6.2 Eingriffsermittlung 23
6.3 Kompensation der Eingriffe 24
7 Zusammenfassung 24

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 12.Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Glowe umfasst einen teilweise bebauten Bereich in der als Weddeort bezeichneten Örtlichkeit, dem Standort eines ehemaligen Gehöfts südlich des Hauptortes bzw. des Ortsteils Alt-Glowe.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 8/5, 8/6, 8/7 sowie teilweise die Flurstücke 8/8 und 7/1 der Gemarkung Glowe, Flur 4.

1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Anlass und Planungsziele

„Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismusausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon Immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung." (FNP der Gemeinde Glowe, Kap. 3. Ziele der Planung, 2004)

Gegenstand der Planung ist ein touristisch genutzter Bereich, die Ferienanlage „Ferienhof Weddeort", die sich zusammensetzt aus drei Hauptgebäuden und mehreren Nebenanlagen. Die Flächen zwischen den Gebäuden und im Randbereich sind anthropogen geprägt (Hausgarten mit Wegen). Die Ferienanlage wird nach dem Vorbild „Urlaub auf dem Land" geführt. Die Planung beabsichtigt die Stabilisierung der touristischen Nutzung vor Ort.

Im Zusammenhang mit einer anstehenden interfamiliären Unternehmensübergabe soll neben der Erweiterung des Dienstleistungsangebots eine zusätzliche Unterkunftsmöglichkeit für die zukünftigen Betreiber (Betreiberwohnung) errichtet werden. Der Anlagenbestand soll mit der F-Planänderung im Bestand wie auch mit der Erweiterung planerisch abgesichert werden.

Im Moment parken die in der Umgebung Erholung suchenden Besucher teilweise verkehrsbehindernd am Wegesrand. Die Planung wird daher auch zum Anlass genommen, um zusätzlich einen Bereich für öffentliche Stellplätze auszuweisen.

1.4 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt. Der Gebäudebestand wird auf der Basis gebäudeweise und sukzessive erteilter Nutzungs- bzw. Umbaugenehmigungen genutzt. Das schrittweise

Ändern und Ergänzen einzelner Betriebsbereiche entspricht nicht einem nachhaltigen vorausschauenden Planungskonzept. Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Um die bauliche und wirtschaftliche Absicherung der Anlage planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung eine Bestandsicherung mit Erweiterungsanteil vorhabenbezogenen durchzuführen. Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum B-Plan 41 „Weddeort" geändert (§ 8 Abs.3 BauGB).

1.5 Verfahren

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Die Ortslage Glowe endet ca. 800m nördlich des Plangebiets (Alt-Glowe). Angesichts der isolierten Lage im Außenbereich sowie der Planungsziele wird die Planung als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es um einen Bereich, der bereits Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens gewesen ist. Anlass war seinerzeit der Abriss eines Stallgebäudes und die Errichtung eines Ferienhauses an fast identischer Stelle mit vier Ferienwohnungen. Obwohl das Planverfahren alle notwendigen Beteiligungsverfahren und Beschlüsse durchlaufen hatte, gelangte der Bebauungsplan trotz positiver Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf Grund fehlender Bekanntmachung nicht zur Rechtskraft. Anstatt dessen wurde seinerzeit die Nutzung als Ferienwohnungen auf der Basis von Einzelgenehmigungen aufgenommen.

Das damalige Verfahren soll auf Grund einer heute stark geänderten Rechtslage sowie teilweise geänderter Planungsziele nicht weitergeführt, sondern vollständig neu aufgelegt werden. Auch wenn im Plangebiet nunmehr bereits genehmigterweise bauliche Anlagen vorhanden sind, wird der gesamte Bereich in die 12.Änderung des FNP einbezogen.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Glowe und mithin das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum kategorisiert (Ziel 3.3 (3) RREP VP). Westlich an den Änderungsbereich schließen zusätzlich überlagernd Flächen von Überschwemmungsgebieten und den Vorbehaltsraum Landwirtschaft an. Im Osten sind Grünflächen dargestellt. Westlich verläuft ein überregionaler Radwanderweg, der die Ortslagen Glowe und Spyker verbindet.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des RREP_2021_Teil 1 mit Planungsbereich (roter Punkt)

Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (12). „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum

Wohlfühlen der Gäste beiträgt." (aus: Begründung zu 3.1.3 Tourismusräume RREP 2010) Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen daher gezielt genutzt (Nr. 3.1.3 (12) RREP VP) und Tourismusschwerpunkträume weiterhin gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können. (Nr. 3.1.1(3) RREP VP)

Entsprechend Programmpunkt 4.1(1) RREP VP sind die historisch gewachsenen dezentralen Siedlungsstrukturen der Region in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll bei der vorliegenden Planung durch eine Weiternutzung eines bebauten Bereichs erreicht, eine bauliche Konzentration auf den anthropogen vorgeprägten Bereich gesteuert werden.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege an. Für die weitere Planung sind die Programmsätze 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen, 5.3 (2) RREP VP zu Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz sowie 5.1 (4) RREP VP zu Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen.

1.6.2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Planungsinhalt

Innerhalb des Geltungsbereichs der 12. FNP-Änderung im Bereich „Weddeort" weist der wirksame Flächennutzungsplan insbesondere Flächen für die Landwirtschaft sowie auch Waldflächen aus.

Zusätzlich liegen Walddarstellungen außerhalb des Plangebiets im Norden, Süden, Westen und teilweise auch im Osten. Auf Grund des Großen Maßstabs der Flächennutzungsplanausweisung und der überschießenden Genauigkeit des FNP-Maßstabs von 1:10.000 (Erstellungsmaßstab) scheinen Teilflächen der Walddarstellung überplant zu werden. Im Vorfeld der verbindlichen Planung wurde eine Waldfeststellung durch das Forstamt erstellt, (s.a. Kap. 2.4 Wald), die diesen Eindruck jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht bestätigt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Glowe mit dem rot gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderung

Durch das Plangebiet verläuft des Weiteren die Kennzeichnung der Küsten- und Gewässerschutzlinie des südöstlich gelegenen Mittelsees, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Tiefe von 200m betrug. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist aktuell verringert und beträgt land- und gewässerseits jeweils eine Tiefe von 150m (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Im Westen und Süden wird das Plangebiet in der Darstellung des FNP durch die Darstellung eines überregionalen Rad- und Wanderwegs begrenzt.

Plangrundlage und Maßstab

Die Plangrundlage des ursprünglichen Flächennutzungsplans besteht aus einer pict-basierten Topografischen Karte (TK) im Maßstab 1:10.000. Die Plangrundlage der 12. Änderung wird

zeichnerisch aus den vektorisierten Daten des Liegenschaftskatasters (ALKIS), dass die Plangrundlage für das parallele Bebauungsplanverfahren bildet, übernommen. Im Änderungsbereich weist die schematische Darstellung der TK aus Sicht der heutigen technischen Möglichkeiten Abweichungen mit den ALKIS auf. Die Plandarstellung ist so angepasst, dass die Ziele der Planung sinnvoll in die Umgebungsdarstellung eingepasst sind.

Die Gemeinden sind gehalten, den Maßstab so zu wählen, dass er für die Darstellung der Planungsziel geeignet ist. Auf Grund der exponierten Lage und des vorhabenbezogenen Charakters in der weiteren Planung wurde der vorliegende Maßstab abweichend vom Ursprungsplan gewählt. Der Maßstab der 12. Änderung ist abweichend von der Ursprungsfassung in 1:5.000 gewählt. Der Begriff der überschießenden Genauigkeit ist jeweils maßstabsbezogen zu interpretieren. Eine Übertragung in den rechtswirksamen FNP im Rahmen einer Neubekanntmachung oder Fortschreibung könnte grafisch als „Lupendarstellung" übernommen werden.

1.7 Zustand des Plangebiets

1.7.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Bei der Ortslage Weddeort handelt es sich um einen bereits lange Zeit schon baulich genutzten Bereich, ursprünglich entstanden an einer wichtigen Wegeverbindung zwischen Jasmund und Wittow. Der ehemalige Bauernhof bestand seit Generationen aus einem 3-Seiten-Hof mit Wohnhaus, Stall und Scheune.

Abbildung 3: ***FFH-Gebiet*** (blau), ***EVG*** (braun / dunkelblau) und Plangebiet (roter Kreis) (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.7.2 Schutzgebiete und Objekte

1.7.2.1 Internationale Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete nach internationalem Recht:

- östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft" sowie
- südlich und östlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet (EVG) DE_1446-401 „Binnenbodden von Rügen" (Abb.4)

1.7.2.2 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise in bzw. nah angrenzend an folgende nationale Schutzgebiete:

- Der Bereich Weddeort liegt gemäß Landesportal direkt im *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen" (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966), LSG_081 Ostrügen Rechtsgrundlage: Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 18 - 3/66 Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten. (s. Abb. 4). Die Grenzen des LSG werden jedoch derzeit angepasst und In der Entwurfsfassung zur Änderung des LSG ist das Plangebiet nicht mehr vom Schutzstatus erfasst.
- Das NSG Spyckerscher See und Mittelsee Nummer: NSG_256 liegt im östlichen Bereich unmittelbar am Plangebiet, partiell ragt es auch hinein. Rechtsgrundlage zum NSG_256 ist die Verordnung über das Naturschutzgebiet 'Spyckerscher See und Mittelsee' in Kraft seit 12.11.1994. (s. Abb. 4)

- Der zum Mittelsee gehörende 150m- Küstenschutzstreifen überschneidet sich im Süden geringfügig mit dem Plangebiet. (s.Abb. 5)

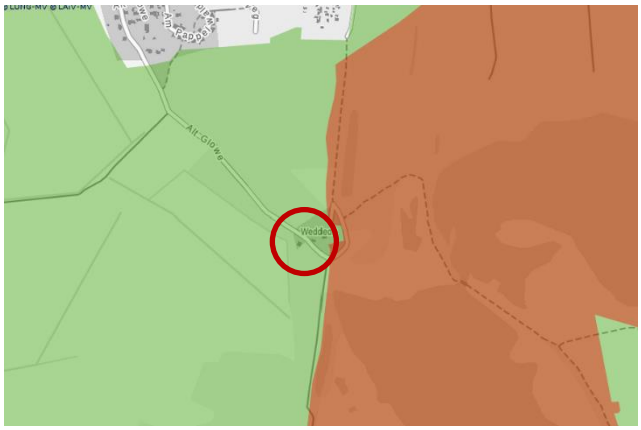

Abbildung 4: Lage von LSG (grün) und NSG (rot), (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

Abbildung 5: 150m-Küstenschutzstreifen (blau), (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.7.2.3 Waldflächen

Das Plangebiet ist weitgehend von Waldflächen umgeben. Am 07.12.2022 fand durch das Forstamt Rügen eine Waldfeststellung statt. Dabei wurde der Pflegerandstreifen der Straße, d.h. 1 bis 2 m neben der Straße als Waldgrenze angenommen. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Waldgrenze für die Bestimmung des 30m-Waldabstandes nach § 1 WAbstVO M-V maßgebend.

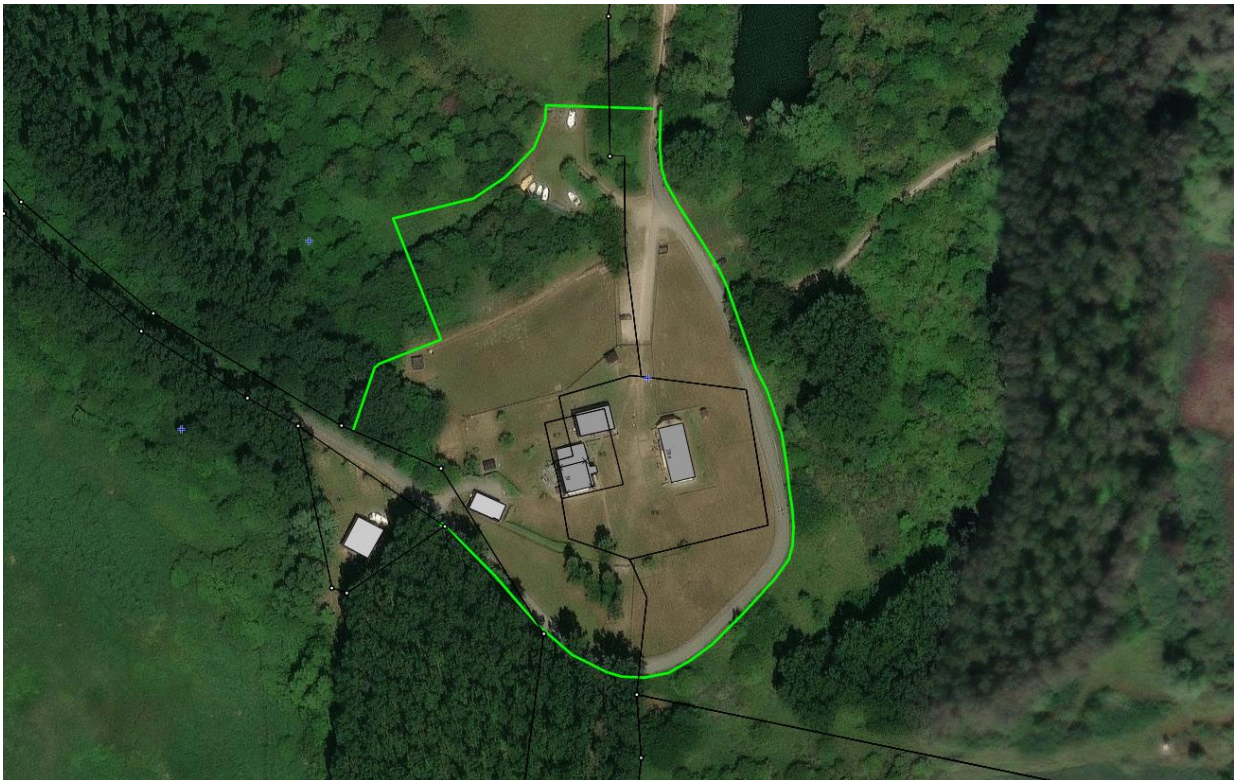

Abbildung 6: Waldrand gemäß Waldfeststellung am 07.12.2022 (Quelle Luftbild: www.arcgis.com)

1.7.2.4 Kartierte Biotope

Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend den Darstellungen des Landesportals mit folgenden kartierten Biotopen ausgestattet (s. Abb.7):

- Nr.1: RUE01547, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 4.2475
- Nr.2: RUE01537, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 2.4242
- Nr.3: RUE01548, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in Hektar: 0.0282
- Nr.4: RUE01553, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Flachsee; Gehölz; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Fläche in Hektar: 0.9255
- Nr.5: RUE01560, Kartierungsjahr: 1996 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.7312

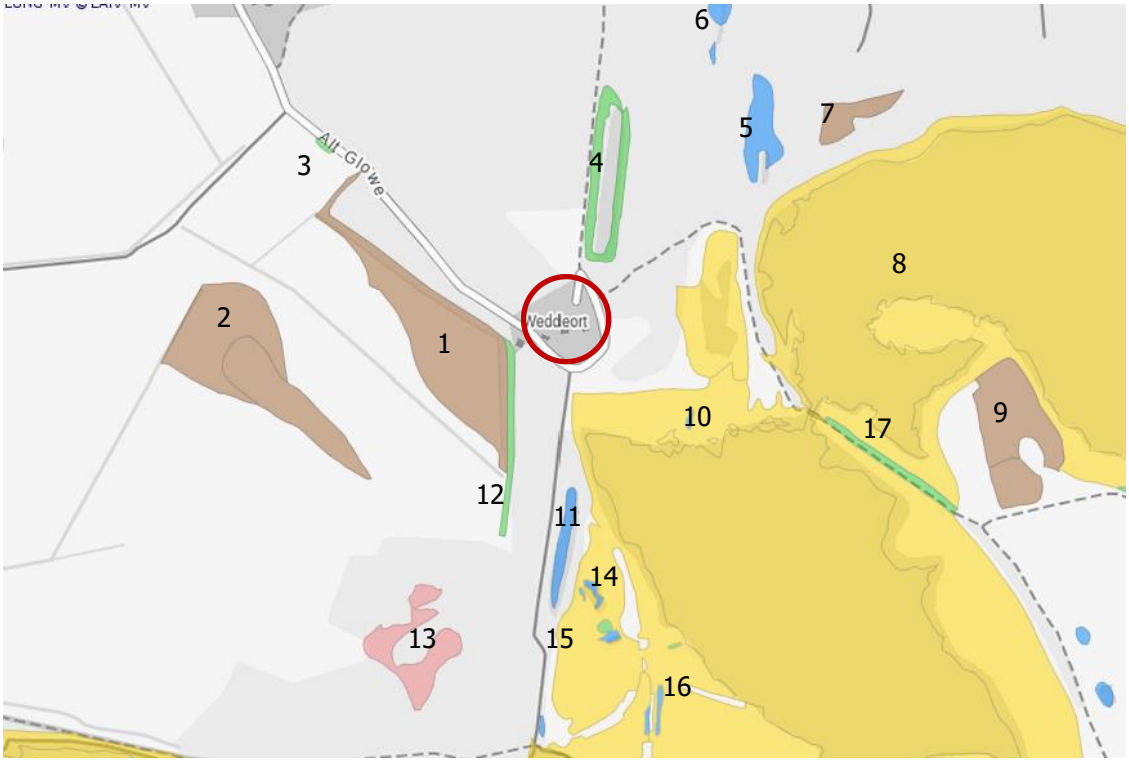

Abbildung 7: Lage der Biotope im Umfeld des Vorhabens (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

- Nr.6: RUE01561, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0228
- Nr.7: RUE01566, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 0.5676

- Nr.8: RUE07760, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche in Hektar: 86.3236
- Nr.9: RUE01557, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Brachfläche östlich der Kleinen Wedde, Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 1.8571
- Nr.10: RUE01549, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0302
- Nr.11: RUE01545, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; Abgrabungsgewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.3260
- Nr.12: RUE01546, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche in Hektar: 0.4020
- Nr.13: RUE01528, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Silbergras-Pionierflur etwa 1,5 km südlich von Glowe, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 1.2875
- Nr.14: RUE01543, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0670
- Nr.15: RUE01540, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Baumgruppe; Birke; Bruchwald; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0484
- Nr.16: RUE01541, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 19.9035
- Nr.17: RUE01551, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche in Hektar: 0.4024

1.7.2.5 Weitere Schutzgebietsausweisungen

Geotope, Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

1.7.3 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 Wellenauflaufs) angegeben. Das Grundstück liegt durchgängig über 3,00m NHN. Eine Überflutungsgefahr besteht somit nicht.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept und Planerische Festsetzungen

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung auf bereits erschlossenen und vorgeprägten Flächen gesichert und intensiviert werden.

Das Grundstück „Weddeort" ist seit den 1980er Jahren im Besitz der Familie eines Vorhabenträgers. Die einst verfallenen Stall- und Wohngebäude wurden seinerzeit neu aufgebaut. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück neben dem Wohnhaus des Betreibers zwei Ferienhäuser (insgesamt 8 Ferienwohnungen). Die Ferienwohnungen sind für Familien und Angler ausgelegt und werden als Unterkunft „Ferienhof Weddeort" (Webseite Ferienhof) vermietet. Im Zuge der familiären Betriebsübernahme wird eine Betreiberwohnung für die 5-köpfige Familie der Tochter errichtet und der Verbleib am Standort für das jetzige Betreiberehepaar auch für eine teilweise gemeinsame Bewirtschaftung gesichert.

Festlegung zum Baugebiet

Festgesetzt wird ein Erholungssondergebiet SO Feriengebiet Weddeort nach § 10 BauNVO. Zulässig sind Ferienhäuser / Ferienwohnungen und Betreiberwohnungen, die der Betreuung der Ferienanlage dienen. Die Ferienhäuser und Ferienwohnungen dienen einem wechselnden Kreis von Feriengästen. Um einer Umnutzung der Ferienhäuser in (Dauer-)Wohnhäuser vorzubeugen, wird für das Betriebswohnen eine Zulässigkeit ausschließlich im Zusammenhang mit den vor Ort zu betreuenden Ferienanlagen festgesetzt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Planbereich aktuell im unbeplanten Außenbereich liegt. Großzügige Bauflächenausweisungen sollen daher nicht vorgenommen werden, da dann unter Umständen eine über das vorliegende Vorhaben hinausgehende Bebauung möglich sein könnte. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine sparsame Ausweisung der Bauflächen.

Auf Grund des großen Maßstabs in der FNP-Darstellung fließen die Erschließungsflächen für den ruhenden Verkehr in die Ausweisungen der Sondergebietsflächen ein.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Ein Bedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstückflächen besteht in der vorliegenden Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Auf Grund der zu erwartenden Kleinteiligkeit und den individuellen wirtschaftlichen Überlegungen wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine Aussage für nötig erachtet.

Ruhender Verkehr

Im Moment parken die in der Umgebung Erholung suchenden Besucher teilweise verkehrsbehindernd am Wegesrand. Die Planung wird daher auch zum Anlass genommen, um zusätzlich einen Bereich für öffentliche Stellplätze auszuweisen. Die Ausweisung geschieht auf Grund des großen Maßstabs ohne Flächenausweisung lediglich als Symbol. Es wird von der Errichtung von maximal 10 Stellplätzen ausgegangen, um den Verkehr nicht unnötig zu erhöhen.

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Entwicklung dem Fortbestand eines Betriebs dient, liegt es nahe im räumlichen Umfeld die notwendige Erweiterung umzusetzen. Durch die Entwicklung eines bereits durch den Bestand vorgeprägten und erschlossenen Bereichs werden beispielsweise unnötige Verkehre vermieden und die durchgängige Betreuung der Anlage gesichert.

Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann im Detail auf die verbindliche Bauleitplanung z.B. auf Maßnahmen zu Wirtschaftlichkeit, angemessener Bebauungsdichte, Ortsbild und Landschaftsbild.

2.3 Grünflächen

Zum Schutz von Natur, Boden und aus städtebaulichen Gründen wird fast um das gesamte Sondergebiet herum im Übergang zur Umgebung eine Grünfläche ausgewiesen.

2.4 Wald

Das Plangebiet ist weitgehend von Waldflächen umgeben. Der vom Waldrand aus zu beachtende 30m- Waldabstand liegt in der Örtlichkeit umfänglich auf dem Betriebsgelände. Dort wird er von der Bestandsbebauung eingehalten, innerhalb des 30m-Waldabstands stehen keine Gebäude und es sind auch keine Gebäude geplant, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Die Darstellung eines 30m-Waldabstandes ist jedoch maßstabsbedingt im FNP wenig zielführend, zumal die Walddarstellung im FNP nach Überprüfung sehr schematisch wiedergegeben ist. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Waldabstand auf der Basis der vorliegenden Walddarstellung darzustellen und zu beachten.

2.5 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Planung***	***Bestand***		***Veränderung***
Sondergebiet	ca. 0,3 ha			ca. + 0,3 ha
Grünfläche	ca. 1,0 ha			ca. + 1,0 ha
Fläche für Landwirtschaft		ca. 0,8 ha	ca. - 0,8 ha	
Flächen für den Wald		ca. 0,5 ha	ca. - 0,5 ha	
Gesamtgebiet	**ca. 1,3 ha**			**ca. 1,3 ha**

Die Flächenbilanz bezieht sich auf die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Insbesondere die Flächen der Walddarstellung im rechtswirksamen Plan weichen deutlich von den Darstellungen der Waldfeststellung ab, die auf einer Vermessung beruhen (s.o. Kap. 1.5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan). Tatsächlich wird in der verbindlichen Bauleitplanung erkennbar keine Waldfläche durch die Planung in Anspruch genommen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr wird ohne Flächenausweisung vorgenommen wird, sodass die tatsächliche Fläche nicht nur wegen der zu erwartenden Geringfügigkeit keine Berücksichtigung nicht in der Bilanz findet.

2.6 Erschließungen

2.6.1 Ver- und Entsorgung

Die *Trinkwasserversorgung* ist durch eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser am örtlichen Brunnen gewährleistet (WE 30/Br/07/1997 vom 20.05.1997). Sie gilt mit Schreiben vom 04.03.2019 längstens bis zum 31.Dezember 2028. Nach Rücksprache

mit der zuständigen Fachabteilung wurde die aktuelle Beschaffenheit des Trinkwassers sowie eine mögliche Kapazitätserweiterung geprüft und im Anschluss daran der Prüfbericht an die Wasserbehörde des Landkreises übergeben. Der Prüfbericht weist keine Auffälligkeiten in der Qualität der Wasserprobe auf. Eine Fortführung der Trinkwasserentnahme aus dem örtlichen Brunnen ist möglich.

Die *Schmutzwasserentsorgung* wird bislang über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 30 EGW geregelt. Durch die Überplanung des Gebietes bedurfte es einer Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Durch den Vorhabensträger war nachzuweisen, dass die bestehende Kleinkläranlage geeignet ist, dass anfallende häusliche Abwasser, das auf dem erweiterten Gebiet anfällt, so zu behandeln, dass die Anforderungen an die Einleitung eingehalten werden, ansonsten wäre eine neue Kleinkläranlage zu errichten bzw. die vorhandene zu erweitern gewesen. Die Maßgaben der Wasserbehörde wurden durch den Vorhabenträger erfüllt und mit Schreiben vom 28.10.2024 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis (WE 30/KK+RW/047/1997 vom 16. Juni 1997) erneuert und bis zum 31.12.2039 gemäß § 13 WHG befristet. Die Einleitung von Abwasser umfasst nunmehr nach vollbiologischer Behandlung in einer Kläranlage für 35 Einwohnerwerte in das Grundwasser mittels Sickerschächte. Dies entspricht einer Erhöhung der Nutzerzahl gegenüber der bisherigen Erlaubnis um 5 Personen. Die Erlaubnis ist beauflagt. Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wird entsprechend ergänzt.

Für diese besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.06.1997 (verlängert mit Schreiben vom 11.09.2012) und ist befristet bis zu einem möglichen Anschluss an die Ortskanalisation, längstens jedoch bis zum 31.12.2027 (WE 15/KK+RW/47/97). Das schadlose Ableiten des gereinigten Wassers mittels Sickerschachts ist zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist in der *Niederschlagswasser*versickerungssatzung des ZWAR erfasst. Somit ist eine erlaubnisfreie Beseitigung des auf diesem Flurstück anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers durch Versickerung möglich. Mit einem Bodengutachten wurde nachgewiesen, dass im Areal mit Sickermulden im sandig-humosen Oberboden sowohl die Versickerung des im Planbereich anfallenden biologisch gereinigten Abwassers als auch des auf überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden kann.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m²/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde der nordöstlich zum Plangebiet gelegene Dondersee als geeignet für eine Löschwasserentnahme angesehen. Der Dondersee liegt ca. 80m Luftlinie von der Siedlung Weddeort entfernt. Er ist ca.35m breit, ca. 280m lang und ca.5m tief. Es handelt sich um ein Abgrabungsgewässer, das in den 50er Jahren entstanden ist, als für den sogenannten 'Rügenhafen' ein Durchstich zwischen Bodden und Ostsee erfolgen sollte. Die Ufer sind steil abfallend. Eine notwendige Löschwasser-Entnahmestelle soll am Südufer des Dondersee einrichten werden. Ein entsprechender Antrag wurde seitens der Gemeinde an die Naturschutzbehörde gestellt.

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. Im Bebauungsplanverfahren ist eine Wendeanlagen für die Müllfahrzeuge vorzusehen.

2.6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende gemeindliche Straße *„Alt Glowe*".

3 Auswirkungen

3.1 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 Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: 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 von der Örtlichkeit abweichende Darstellung von Waldflächen. Der 30m-Waldabstand ist in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. 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 der Außenbereichslage, ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also zumindest zum Teil bereits erfolgt sind.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz) sind entsprechend zu berücksichtigen.

II UMWELTBERICHT

4 Einleitung

4.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraums

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ostseebad Glowe (Bereich Weddeort) auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts der lokalen Bestandssituation und des geringen Änderungsumfangs des aktuellen Flächennutzungsplans sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Gemeinde Ostseebad Glowe parallel die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Weddeort" vor. Ziel des Bebauungsplans ist die Legitimierung der vorhandenen touristischen Nutzung („Ferienanlage Weddeort"), die Ergänzung des Ferienbetriebs um einen Neubau (Betreiberwohnung) sowie die Regulierung der lokalen Parkplatzsituation (private und öffentliche Verkehrswege/ Stellflächen). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Glowe, Gemeinde Ostseebad Glowe. Es umfasst dabei die vorhandenen Gebäudestrukturen des ehemaligen Gehöfts sowie die umgebenden Rasen- und Wegeflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,44 ha.

Der FNP-Änderungsbereich umschließt den Siedlungsbereich Weddeort, südlich von Glowe. Er umfasst die Gebäudestrukturen des ehemaligen Gehöfts Weddeort, welches heute als „Ferienanlage Weddeort" touristisch genutzt wird, sowie die umgebenden Rasenflächen und Verkehrsflächen. Auf der den überwiegend intensiv gepflegten Rasenflächen sind vereinzelt Obstbäume ausgebildet, nördlich angrenzend befindet sich – im Übergang zum Wald – ein Schlehen-Gebüsch mit weiteren Obstbäumen (überwiegend *Prunus* spec.). Bei den Flächen des Änderungsbereichs handelt es sich um intensiv gepflegte, anteilig baulich vorgeprägte Flächen von durchschnittlich geringem, naturschutzfachlichem Wert.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 12. Änderung des FNP generell nicht verbunden. Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet; es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht.

4.2 Datengrundlagen

Bei der Umweltprüfung zur 12. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Glowe wurde auf die amtlichen Geodateninformationssysteme und digitalen Kartenwerke des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GAIA-MV, Kartenportal Umwelt) zurückgegriffen. Zudem wurden Fachgutachten zu den Themenfeldern „Baugrund/ Versickerung" (Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Projektnummer 01/033/24 vom 28.06.2024, Bergen auf Rügen), „Biotopkartierung" (Dipl. Landschaftsökologin Juliane Kahl, 30.07.2023, Greifswald) sowie „Gebiets- und Artenschutz" (Dipl. Biol. Steffen Biele, 30.07.2023, Stralsund) angefertigt und in den Planungsprozess integriert. Ergänzend wurden Aussagen der aktuellen Raumentwicklungsprogramme und des bestehenden FNP berücksichtigt.

4.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und in Fachplanungen

Fachgesetzte und einschlägige Vorschriften

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

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

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Ergänzend sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Glowe zu berücksichtigen. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Glowe.

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (gemäß Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

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

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge

gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben gemäß § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

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

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

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

Vorgaben der Raumordnung

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

Entsprechend des RREP VP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, welches überlagernd als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Naturschutz dargestellt wird.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Glowe stellt für das Plangebiet eine Fläche für Wald sowie eine Fläche für Landwirtschaft dar. Zur Umsetzungsermöglichung des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren anzupassen.

Landschaftsplan

Der für die Gemeinde Ostseebad Glowe geltende Landschaftsplan bzw. Teillandschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar, der in seiner baulichen Entwicklung überlagernd durch Restriktionen von Schutzgebietsverordnungen eingeschränkt wird. Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den planungsrechtlichen Außenbereich ist mit der Planung nicht vorgesehen. Die Planung stimmt somit mit den Zielen/ Vorgaben des Teillandschaftsplans überein.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* sowie an das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* an. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der beiden Natura 2000-Gebiete konnte durch das Ergebnis eines erstellten Fachbeitrags ausgeschlossen werden.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 81 *Ostrügen*. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung lassen eine Bebauung nicht zu, es ist parallel eine Herausnahme des Plangebiets aus der Schutzgebietskulisse heraus zu beantragen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Teile des Naturschutzgebiets (NSG) 256 *Spyckerscher See und Mittelsee*. Das Schutzgebiet ist von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Naturraum/ Relief

Das Bebauungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

5.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen im Plangebiet oberflächlich *Anthropogene Aufschüttungen* (qh, y; Holozän) an. Darunterliegende Schichten werden von *marinen Strandsanden* dominiert (qwo-qh, S, mbr; Pleistozän, Weichsel-Spätglazial bis Holozän). Im Bereich der Gebäude und der Verkehrswege besteht eine Versiegelung, die Böden sind hinsichtlich ihrer jüngsten Geschichte als anthropogen überprägt anzusehen. Das angefertigte „Baugrundgutachten" (Dipl.- Ing. Sebastian Weiße, Bergen auf Rügen) attestierte den natürlich gewachsenen Schichtungen eine künstlich herbeigeführte Veränderung, die vor allem auf die damaligen Erdarbeiten im Zuge des militärischen Durchstichprojektes zwischen *Ostsee* und *Großem Jasmunder Bodden* unternommen worden sind. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

In den versiegelungsfreien Bereichen des Vorhabengebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. wiederhergestellt. In den versiegelten und bebauten Bereichen liegen teils erhebliche Einschränkungen der Nutzungsfunktion des Bodens vor. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Vollversiegelung innerhalb des Plangebiets.

Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des§ 1 a BauGB gewährleistet. Die Planung sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

5.3 Fläche

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet

werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

Alternativstandorte mit noch geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen im unmittelbaren Umfeld nicht zur Verfügung.

Durch die Änderung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert.

5.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und einem guten chemischen Zustand befindet. Erhebliche, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht bekannt, eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Fließ- oder Standgewässern ist nicht ableitbar.

Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich anteilig innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens, der sich vom südöstlich liegenden *Mittelsee* aus ergibt. Des Weiteren befindet sich der *Spyckersche See* in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung. Ein direkter Kontakt zu einem Küstengewässer besteht nicht, eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer, vorhabenbedingte Beeinträchtigen von berichtspflichtigen Gewässer gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

5.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich im maritim beeinflussten Norden der Insel Rügen und gehört großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Das Areal ist gut durchlüftet.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitglich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt. Gleiches gilt für die Folgen des Klimawandels. In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen im Bereich des Plangebiets. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung dieser Ausgangssituation ist nicht zu erwarten.

5.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns wird für das Plangebiet keine Einheit bzw. Obereinheit der HPNV-Bundeslegende ausgewiesen. Angrenzend sind verschiedene Einheiten bzw. Obereinheiten ausgewiesen: die Einheit *Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten* (Obereinheit: *Buchenwälder mesophiler Standorte*) im Westen/ Südwesten, die Einheit *Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten* (Obereinheit: *Gehölzfreie Küstenvegetation*) im Osten/ Südosten sowie die Einheit *Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide* (Obereinheit: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) im Nordwesten. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebiets eine gemischte Form der angrenzenden HPNV-Einheiten und der dementsprechende Artenbestand langfristig einstellen würde, wenn jegliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen

Innerhalb des Plangebiets bestehen einige Einzelbäume, die im Zuge der „Biotopkartierung" (Dipl.-Biol. Juliane Kahl, Greifswald) aufgenommen wurden. Der Einzelbaumbestand kann vollständig erhalten bleiben, er ist vom Vorhaben nicht betroffen. Alleen oder Baumreihen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden und somit vom Vorhaben nicht betroffen.

Wald

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen wirken sich auf das Plangebiet aus. Die Vorgaben des LWaldG M-V, insbesondere des § 20 Abs. 1 LWaldG M-V, sind einzuhalten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich bis zu 4 gesetzlich geschützte Biotope. Im erweiterten Umfeld (200 m) befinden sich bis zu 3 weitere gesetzlich geschützte Biotope. Ergänzend wurden im Rahmen der Biotopkartierung weitere Flächen von Biotoptypen mit Biotopcharakter im Umfeld des Plangebiets kartiert. Auf Grund des zu erwartenden, geringen baulichen Ausmaßes des Vorhabens, der bestehenden Nutzung und Bebauung sowie der Entfernung der Biotope zum Plangebiet kann eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen bzw. Biotoptypflächen mit Biotopcharakter ausgeschlossen werden.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum erfolgte im Rahmen eines Fachbeitrags „Biotopkartierung", welcher von Dipl.-Landschaftsökologin Juliane Kahl, Greifswald, angefertigt und am 30.07.2023 vorgelegt wurde. Die Kartierung wurde gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V* (LUNG M-V 2013) durchgeführt und durch Interpretationen der Luftbilder des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergänzt.

Die Bestandsgebäude wurden als *Einzelgehöft* (ODE) dargestellt, die intensiv gepflegten Rasenflächen wurden als *Artenarmer Zierrasen* (PER) kartiert. Die Wege, Straßen und sonstige Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer Beschaffenheit und ihres Versiegelungsgrades den Verkehrsbiotoptypen zugeordnet (z.B.: OVD, OVU, OVF, OVP). Die außerhalb des Plangebiets befindlichen Biotoptypen (z.B. *Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte* (WVB)) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.7 Fauna

Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten und intensiv gepflegten Siedlungsbereich, der von diversen naturnahen und anteilig bewirtschafteten Flächen umgeben ist. Im Umfeld des Plangebiets stehen vielfältige Habitatstrukturen (Gehölze, Wald, Schilfbereiche der Boddenküste, Stillgewässer, landwirtschaftliche Flächen) für verschiedene Tierarten zur Verfügung. Im Zuge der parallel stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz" (Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund) angefertigt. Auf Grund der durchgeführten Potenzialanalyse können Beeinträchtigungen oder zumindest temporäre Vorkommen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien sowie der Arten Fischotter (*Lutra lutra*) und Kranich (*Grus grus*) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen von internationalen Schutzgebieten, grenzt jedoch mit geringem Abstand an das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* sowie an das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* an. Im Zuge der Planung wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz" erstellt, welcher eine vorhabenbedingte Betroffenheit der nahen Natura 2000-Gebiete ausschließt.

Zudem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 81 *Ostrügen*. Die geplante Bebauung ist mit den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar, weshalb parallel die Herausnahme des Siedlungsbereichs Weddeort aus der Schutzgebietskulisse beantragt wird.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit für das östlich angrenzende Naturschutzgebiet (NSG) 256 *Spyckerscher See und Mittelsee* besteht nicht.

5.9 Landschaftsbild

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Landschaftsbild. Der Neubau eines Wohnhauses ist innerhalb einer bereits anthropogen beeinträchtigten und anteilig baulich vorgeprägten Fläche geplant. Eine Inanspruchnahme von ungestörten, naturnahen Flächen ist nicht vorgesehen. Wertgebende Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebiets oder in die umgebende Landschaft hinein bestehen nicht. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

5.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet wird sowohl zum privaten Wohnen als auch zu touristischen Übernachtungszwecken genutzt. Es besteht somit eine grundlegende Erholungsfunktion für das Plangebiet. Besondere Einrichtungen, wie z.B. größere Hotelanlagen oder Kureinrichtungen sind nicht vorhanden. Das Vorhaben sieht eine gegenüber dem Bestand positive Entwicklung für Anwohner und Gäste vor. Die bestehende Erholungsfunktion wird geringfügig gestärkt, was zu einer Erhöhung der allgemeinen lokalen Lebensqualität beiträgt.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist keine erhebliche Erhöhung der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens ersichtlich. Auf Grund der

klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

5.11 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

5.12 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kirchen, Kapellen etc.) bzw. historische Landnutzungsformen (Torfstiche, Weinbergterrassen) oder denkmalgeschützte Bodenformen vorhanden. Belange des Denkmalschutzes werden dahingehend nicht berührt.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Allgemeine Aussagen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Nutzung von anthropogen überformten und anteilig baulich vorgeprägten Flächen werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V sind nicht betroffen. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. wiederherzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Durch die Umsetzung der im Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz" festgehaltenen Vermeidungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die Fauna vermindert/ vermieden sowie ausgeglichen werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei gehen die vorhandenen Siedlungsbiotoptypen anteilig zugunsten der Versiegelung (Gebäude/ Zuwegung) verloren.

Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

6.2 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Vorhabenbedingt findet kein Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand statt.

Flächige Eingriffe

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts für den Bebauungsplan wurde eine vollumfängliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung) durchgeführt. Der ermittelte Kompensationsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	363,00 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0,00 Eingriffsflächenäquivalente
Versiegelung/ Überbauung	181,50 Eingriffsflächenäquivalente
Gesamteingriff	**544,50 Eingriffsflächenäquivalente**

Der gerundete Eingriff beläuft sich auf **545** Eingriffsflächenäquivalente (m² EVÄ).

6.3 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Es findet kein Eingriff in den lokalen Baumbestand statt. Eine entsprechende Kompensation entfällt.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der Kompensationsbedarf in Höhe von **545 m² EFÄ** kann über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* gedeckt werde.

7 Zusammenfassung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können durch Einzahlung in ein verfügbares Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen werden. Eingriffe in den lokalen Einzelbaumbestand finden nicht statt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Internationale Schutzgebiete (DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* sowie DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen*) werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Nationale Schutzgebiete (LSG 81 *Ostrügen*) werden vom Vorhaben betroffen, parallel wird die Herausnahme des Plangebiets aus der Schutzgebietskulisse heraus beantragt.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope gemäß § 20 NatSchAG M-V werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind keine bis lediglich geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu vermerken. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenen Verlusten von Biotoptypflächen und der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Fauna bestehen lediglich während der Bauphase, die potenziellen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen – durch die geplante Entwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Glowe, November 2024