

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

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

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung

Nr. 24
„Ferienhausanlage Lange“
Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich.....	3
1.1.2) Planzeichnung.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1) Rahmenplan Wittower Heide.....	4
1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4) Zustand des Plangebiets.....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	5
1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr.....	6
2) Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.1.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	6
2.1.3) Haustypen.....	8
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.3) Flächenbilanz.....	9
2.4) Erschließung.....	9
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	10
3) Auswirkungen.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	21
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	22
3.2.5) Wechselwirkungen.....	23
3.2.6) Schutzgebiete.....	23
3.2.7) Zusammenfassung.....	23
3.2.8) Monitoring.....	24

1) Grundsätze

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich der bestehenden Ferienherberge einschließlich des angrenzenden Abschnitts der Straße „Bungalowsiedlung“, bestehend aus den Flurstücken 1/42, 1/40 und 1/32 sowie anteilig dem Straßenflurstück 1/34, alle Flur 11, Gemarkung Wittower Heide, Gemeinde Glowe. Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11, östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 an (2. Änderung und Ergänzung).

Da eine vollständige Neubebauung des rund 0,8 ha großen Bereichs beabsichtigt ist, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

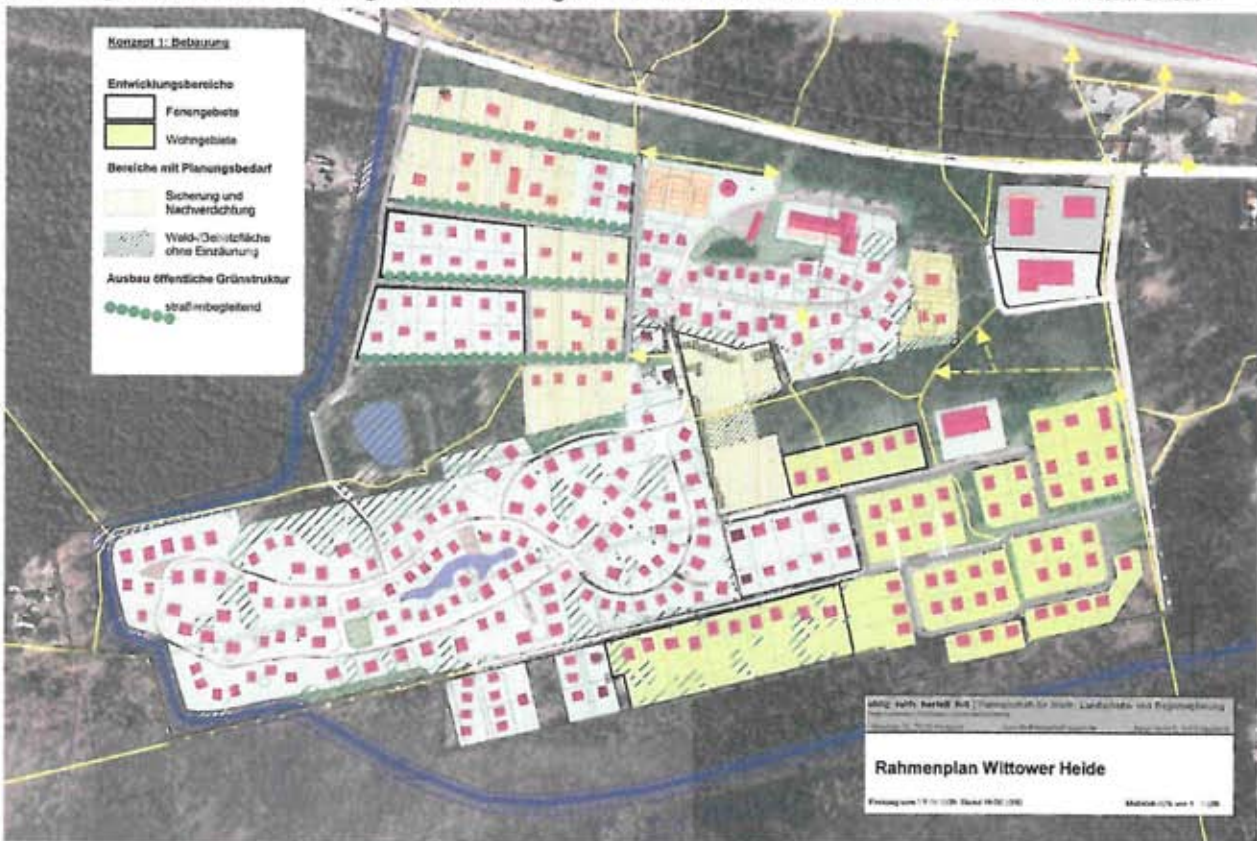
Angesichts der bestehenden baulichen Nutzungsowie der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Glowe liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit 1.891 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

1.1.2) Planzeichnung

Die Planzeichnung beruht auf dem aktuellen Kataster (Stand 04/2010), das angesichts fehlender sowie falsch eingemessener Bestandsgebäude um eine Vermessung des Vermessungsbüro Krautschke Meißner Schönnemann, Stand 02/2011 ergänzt werden musste.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erneuerung der bestehenden Ferienanlage (Ferienherberge Lange) geschaffen werden. Angestrebt wird der vollständige Abriss der unansehnlichen Gebäude (lange Hausgruppen, einseitige Grenzbebauung) und die Neuerrichtung einer zeitgemäßen Ferienanlage mit kleinteiligen Ferienhäusern und einer zentralen Infrastruktur.



1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Rahmenplan Wittower Heide

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans Wittower Heide (Stand 16.06.2010). Gemäß Karte „Naturraum Bestand“ („Wald rechtlich“) ragt die östlich angrenzende Waldzunge mittig in das Plangebiet hinein. Gemäß Begründung zum Rahmenplansollen allgemein „angrenzende Waldflächen nur in soweit umgewandelt werden, wie es zur Herstellung des Waldabstands notwendig ist. Waldbereiche sollen gemäß der Erholungsfunktion von Wald (vgl. LWaldG) nicht eingezäunt werden und öffentlich zugänglich bleiben.“

Das Plangebiet ist im Rahmenplan (Plan „Konzept Bebauung“) als Bereich zur „Sicherung / Nachverdichtung“ dargestellt. Der frühere Wald ist in das neue Bauungskonzept zu integrieren und als Gehölzfläche zu erhalten.

1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich derzeit als sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (Hotel, Pension) gem. § 11 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang der Planung berichtigt.

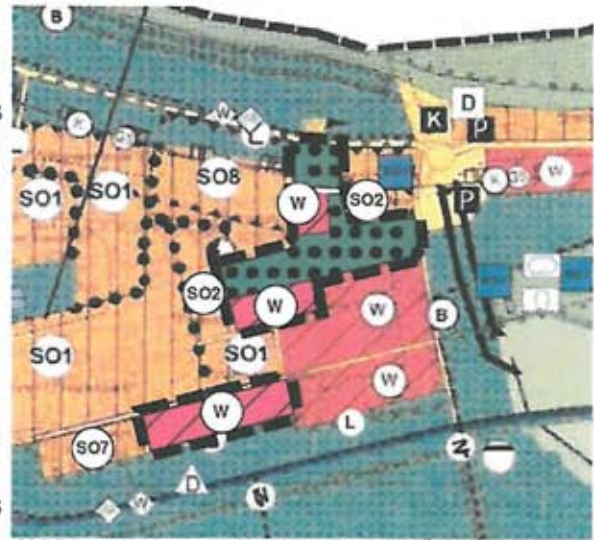


Abbildung 1: Ausschnitt FNP (Stand 6. Änderung)

1.3.3) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

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

In Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots im Vordergrund (3.1.3(4)). Diese Leitvorstellung deckt sich mit der Zielsetzung der Gemeinde Glowe, durch qualitative Aufwertung und Erweiterung des Angebots den Status eines Ostseebades zu erreichen. Hierzu hat die Gemeinde in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen und kann zahlreiche realisierte und geplante Projekte vorweisen (Kurpark, Dinosaurpark, Entwicklung Rügen Radio).

Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine bauliche Erneuerung bereits bebauter Flächen erreicht (Innenentwicklung).

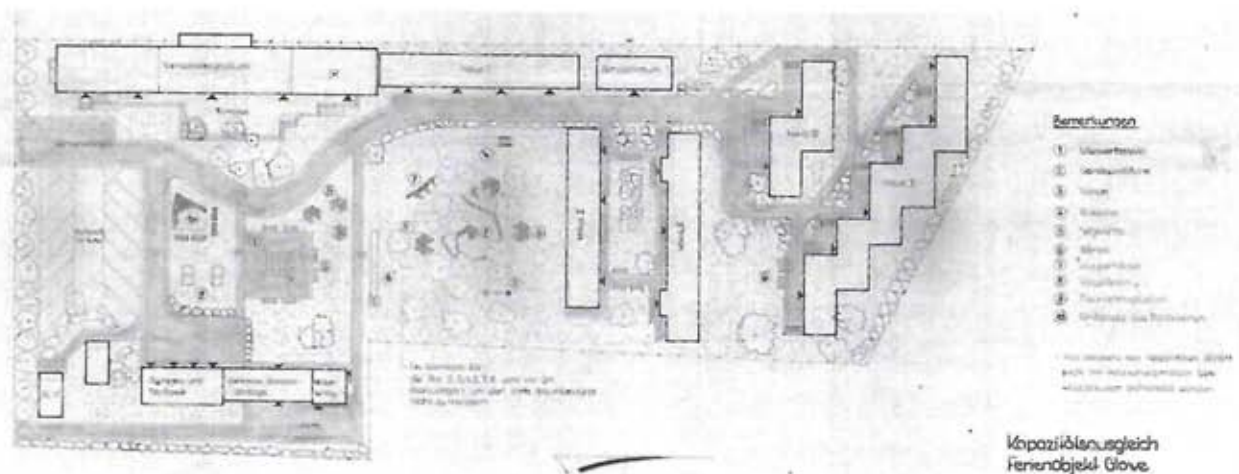


Abbildung 2: Bestandsplan (1988)

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Im Plangebiet besteht die Ferienherberge Lange mit rund 105 Betten (Abb. 2). Die noch aus Vorwendezeiten stammende Anlage besteht aus 5 eingeschossigen Unterakunftsgebäuden mit 37 Einheiten sowie ergänzenden Gemeinschaftsanlagen (Gaststätte/Wirtschaftsgebäude, Fernsehraum, zentrale Sanitäranlagen) mit zusammen 1.600 qm Gebäudegrundfläche ohne Terrassen. Die Anlage ist eingezäunt, die Freiflächen sind vollständig gestaltet (Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 530m westlich zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordeutsche Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 2.650m östlich liegt zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“.

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenboddende von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Westen ca. 1.400m.

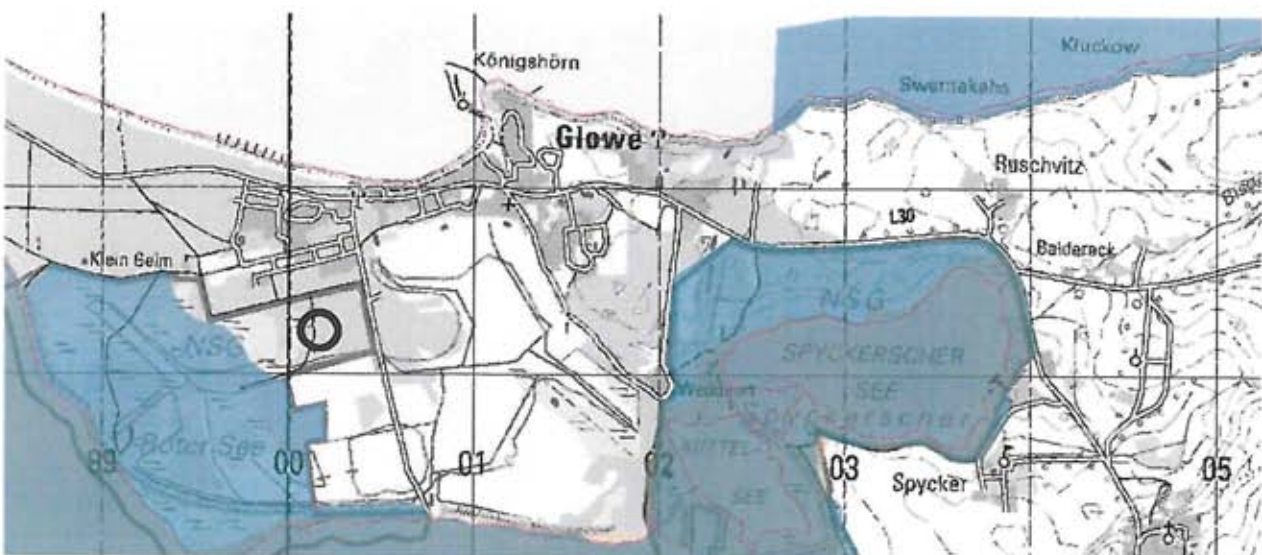


Abbildung 3: Natura 2000-Gebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Da sich die Planung auf eine bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs bezieht, sind keine Konflikte mit dem LSG zu erwarten.

Innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet auf den Flst. 1/8 (teilw.) und 1/33 (teilw.) besteht Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

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

1.4.3) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Das Plangebiet ist angesichts der geringen Höhenlage von ca. 1,4 bis 2,0 m HN nicht überflutungssicher. Der bestehende Boddendeich ist nicht geeignet, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen ist. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die Bebauung ist durch Objektschutz zu sichern (d.h. entsprechende Höhenlage Erdgeschossfußboden).

Zur Sicherung der Ortslage Glowe ist ein Deichneubau geplant, der südlich des Plangebiets verläuft und dieses zukünftig mit einschließen wird. Angesichts ungewisser Realisierungszeiten ist bei Wohngebäuden Objektschutz zu gewährleisten (d.h. überflutungssichere Höhenlage Erdgeschossfußboden, keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss).

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Als zeitgemäßer Ersatz der bestehenden Ferienherberge Lange (105 Betten) soll eine neue Ferienanlage errichtet werden, bestehend aus 19 Ferienhäusern (8 Doppelhäuser, 3 Einzelhäuser) mit zusammen 76 Betten sowie 8 Ferienwohnungen mit zusammen 16 Betten. Damit wird die Beherbergungskapazität zukünftig geringer ausfallen als bei der jetzigen Anlage.

Die entstehenden Ferienhäuser und Ferienwohnungen werden gewerblich bewirtschaftet. Um langfristig die Einheitlichkeit der Anlage zu gewährleisten, sollen die einzelnen Einheiten nach dem der zeitigen Planungsstand des Vorhabenträgers nicht ausparzelliert, sondern als Wohneigentum verkauft werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird auch die innere private Straße sowie das kleine Saunagebäude verwalten.

2.1.2) Bebauungsentwurf

Die Bebauung orientiert sich in ihren Grundzügen an der bisherigen Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück, ohne jedoch die bestehenden Gebäudegrundflächen exakt beizubehalten. Der prägende Gehölzbestand kann damit weitgehend erhalten und in die Neubebauung integriert werden.

Die neue Bebauung wird jedoch insgesamt kleinteiliger strukturiert sein als die bisherige (keine Hausgruppen) und die gesetzlichen Grenzabstände werden eingehalten (keine Grenzbebauung), so dass sich die Anlage besser als bisher in das Siedlungsgefüge (Ortsbild) integrieren wird.



Abbildung 4: städtebaulicher Entwurf, Stand 06/2011

Um das Gelände im Inneren zu erschließen wird eine neue Stichstraße vorgesehen, an der die notwendigen Stellplätze in kleinen Einheiten gebündelt werden.

Insgesamt wird von folgender Bebauung ausgegangen (vgl. 2.1.3).

19 Ferienhäuser mit je 75qm (76 Betten)	1.425 qm (incl. Terrasse)
4 Appartmenthäuser mit je 90qm (16 Betten)	360 qm
Saunagebäude ca.	100 qm
Bebauung gesamt	1.885 qm

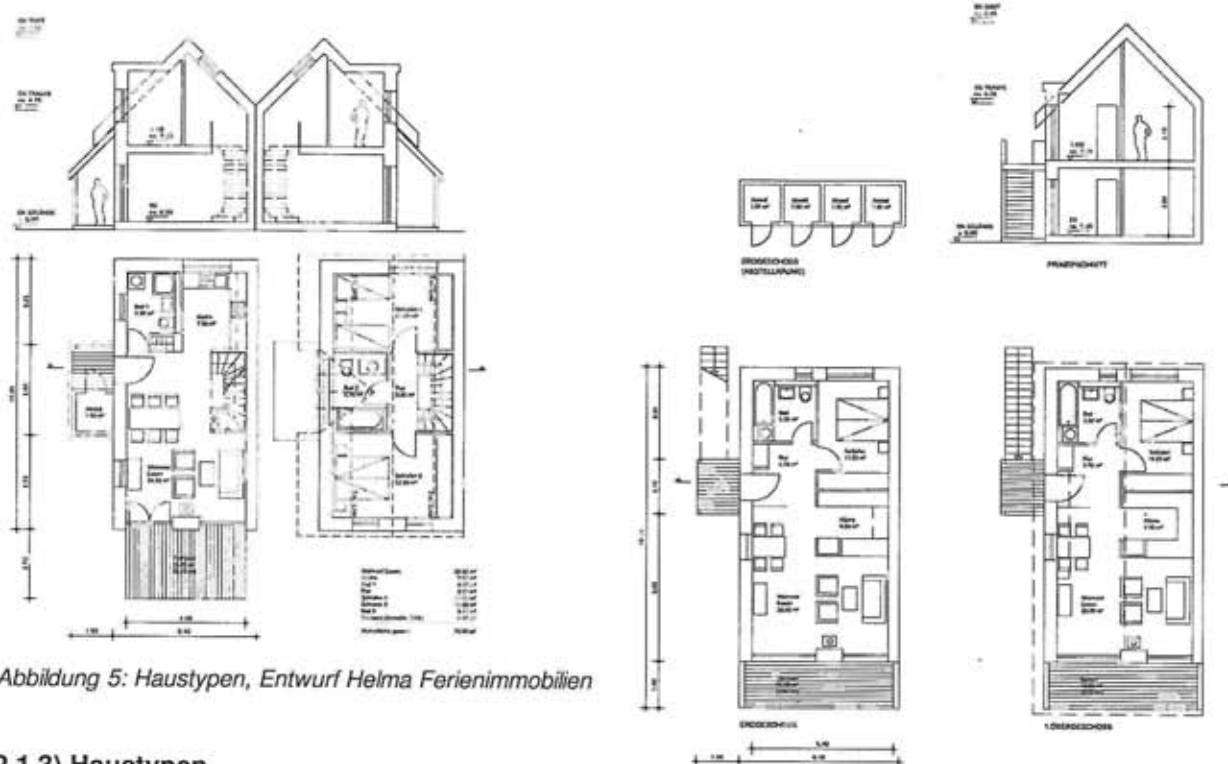


Abbildung 5: Haustypen, Entwurf Helma Ferienimmobilien

2.1.3) Haustypen

Gemäß derzeitigem Planungsstand ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet mit einheitlichen Gebäudetypen eines Bauträgers bebaut wird. Vorgesehen sind zwei Typen.

- Ferienhäuser mit je einer Wohneinheit (Grundfläche 55 qm zuzüglich Eingang und Terrasse) als Einzel- und Doppelhäuser; die kleinen Gebäude mit Traufhöhe von knapp 5,0 m und einer Firsthöhe von 7,5 m (bezogen auf Fertigfußboden EG) werden auf zwei Ebenen insgesamt rund Wohnfläche ca. 70 qm erhalten.
- Kleine Ferienwohngebäude (Grundfläche 70 qm zuzüglich Aufgang und Terrasse) mit je weils zwei separat von außen erschossenen Einheiten als Doppelhäuser; die schlanken, zweigeschossigen Gebäude bekommen ein offenes (nicht ausgebautes) Spitzdach und bleiben mit einer Firsthöhe von 8,5 m (bezogen auf Fertigfußboden EG) innerhalb der zulässigen Firsthöhen der angrenzenden Ferienhausbebauung.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Ferienhäuser sollen zusammen als Anlage gewerblich bewirtschaftet werden. Um einer Zweckentfremdung in Richtung Wohnen vorzubeugen, werden Garagen und überdachte Carports ausgeschlossen.

Zur Sicherung eines durchgrünten Charakters sowie des prägenden Baumbestands wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Innerhalb der durch die Umgebung vorgegebenen Firsthöhe der eingeschossigen Bebauung (rund 9,0m über Gelände) können jedoch auch zweigeschossige Gebäude zugelassen werden, um eine gewisse Abwechslung und Gliederung zu erreichen. Zur Absicherung der Höhenentwicklung werden für alle Bereiche jeweils First – und Traufhöhe der Gebäude festgesetzt, wobei als Ausgangspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe) das Bemessungshochwasser (2,4 m HN) zu berücksichtigen ist.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der bisherigen Verteilung der Gebäude im Plangebiet. Der Waldabstand wird eingehalten, soweit nicht durch die bestehende Bebauung (örtlich geprägter Waldabstand) eine Unterschreitung vorgegeben ist. Dies ist vor allem bei den Ferienhäusern nördlich des Waldes sowie bei dem als Umbau des bestehenden Sanitärgebäudes geplanten Saunahauses der Fall.

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Grundfläche Planung</i>	<i>Grundfläche Bestand</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Versiegelung Planung</i>
Ferienhausgebiet	7.565 qm	0,25	1.891 qm	ca. 1.600 qm	2.140 qm	3.783 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	509 qm	ca. 75%	----			ca. 380 qm
Gesamtgebiet	8.074qm					

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Bungalowsiedlung“. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich. Diese Festsetzung steht im Einklang mit der angestrebten Ferienwohnnutzung und der angrenzender Wochenendhaus- / Wohnnutzung.

Die an das Zeichen 325 und 326 "verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen, so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden. Bei der straßenbaulichen Entwurfs- und Erschließungsplanung ist eine frühzeitige Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde vorzusehen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt in jedem Fall der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Beim Ausbau der internen Erschließungsstraße im Plangebiet sind die Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- zu berücksichtigen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist angesichts der bestehenden Nutzung als Ferienanlage ortsüblich erschlossen. Die Leitungsnetze sind entsprechend innerhalb des Plangebiets zu ergänzen.

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

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerkes Quoltitz gesichert werden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an die Versorgungsleitung in der südlich angrenzenden Straße „Bungalowsiedlung“ gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die öffentliche Kläranlage Glowé ist allerdings dringend sanierungs- und erweiterungsbedürftig. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen (zweite Ausbaustufe des biologischen Teils der Kläranlage Glowé, Zwischenspeicherung von Abwasser bei Starkregenereignissen u.a.) wurde durch den ZWAR im Jahr 2010 begonnen. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen noch im Jahr 2011 abgeschlossen werden.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Aufgrund günstiger Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet möglich.

Im Rahmen des B-Plans Nr. 11 wurden die Bodenverhältnisse in der Wittower Heide gutachterlich untersucht (Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Weiße 8/2001: **B7** unmittelbar am nordwestlichen Plangebietsrand, **B21** knapp 20 m westlich, **B8** ca. 20 m nordöstlich). Unter dem Mutterboden steht einheitlich Mittelsand, feinsandig, schwach kiesig, schwach steinig an. Es ist mit jahreszeitlich bedingten Grundwasserschwankungen von 1 m zu rechnen. Der Grundwasserstand ist abhängig von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität sowie auch vom Schöpfwerksbetrieb im Polder Glowé. Der nächstgelegene geschöpfte Vorfluter (Graben (15/06) ist etwa 450 m vom B-Plangebiet entfernt. Der Wasserstand wird seit einigen Jahren (Jahreszeitenunabhängig) bei durchschnittlich – 0,6 m HN gehalten.

Angesichts des geringen Grundwasserabstands ist vor allem die Flächenversickerung zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wobei die für die Versickerung benötigte Fläche rund ein Fünftel so groß sein muss wie die versiegelte Fläche. Weitere Fläche lässt sich sparen, wenn die Muldenversickerung (mit zeitlicher Retention) zur Anwendung kommt.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei harter Dacheindeckung eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich (Grundbedarf). Der Grundbedarf für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz gesichert werden (Unterflurhydranten gem. DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten gem. DIN 3222 Teil 1). Entsprechende Voraussetzungen sind mit dem zu ergänzenden Leitungsnetz zu schaffen.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§1(6) Nr. 8c BauGB). Die Erneuerung der bestehenden, jedoch nicht mehr zeitgemäßen Ferienanlage wird dazu beitragen, die vorwiegend vom Tourismus abhängigen Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Attraktivität des Ortes und der Erholungsqualität der umgebenden Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungsstatbestand.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude im Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) *sichere Wohnverhältnisse* herzustellen. Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Boddendeichs geplant (best. Vorplanung), wodurch ein Hochwasserschutz für den gesamten Bereich erreicht werden wird.
- Die *Belange der Forstwirtschaft* (Wald). Innerhalb sowie östlich angrenzend an das Plangebiet auf den Flst. 1/8 (teilw.) und 1/33 (teilw.) besteht Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V. Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Umwandlung der Waldflächen innerhalb des Plangebiets ist im öffentlichen Interesse; ein Erhalt des Baumbestands ist durch Einzelbaumschutz besser gewährleistet, die Gemeinde wird neue zusammenhängende Waldflächen innerhalb der gepl. Erweiterung des Kurparks neu schaffen. Die zukünftigen Gebäude halten den bisherigen (örtlich geprägten) Waldabstand ein mit Ausnahme eines Doppelhauses im Nordosten, das den Standort der bestehenden Ferienhäuser aufnimmt. Die Planung entspricht damit den im abgestimmten Rahmenplan formulierten Vorgaben (Karte Konzept Bebauung: Maßgabe für Plangebiet „Sicherung und Nachverdichtung“). Die vorhandenen Großgehölze im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes (30m) werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch die bestehende Bebauung / Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet (bestehende Nutzung, Baurecht) sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Betrachtung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Aufgeführt werden in knapper Form die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

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

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 1.891qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V) sowie Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V.

Im Rahmen der Planung wurde deshalb aktuell ein Baumkataster erstellt, welches der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Realisierung des Vorhabens werden die alten Gebäude sowie die bestehenden teil- bzw. vollversiegelten Erschließungsflächen beseitigt und neue Ferienwohngebäude geschaffen. Ein gewisser Verlust an unversiegelter Fläche sowie einiger Einzelbäumen ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Angesichts der grundsätzlichen Beibehaltung der Gebäudeverteilung wird der Baumbestand geschont, so dass das Plangebiet auch zukünftig angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden ist.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* die Versiegelung im Plangebiet leicht erhöht (Zunahme der Gebäudegrundfläche ca. 18%). Zur Sicherung des Waldabstands ist eine Waldfläche von ca. 860 qm umzuwandeln; der Gehölzbestand wird weitgehend erhalten (Einzelbaumschutz). Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine angemessene Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün reduziert.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind durch den Neubau der Ferienanlage nicht zu erwarten, da die bestehende Ferienanlage bereits über eine vergleichbare Kapazität verfügt. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität dem Bestand sowie der Umgebungscharakteristik (Ferienwohnen). Angesichts einer geregelten Abwasserentsorgung sind stoffliche Belastungen auf die Natur nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Abriss und Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, Einhaltung der Fällzeiten, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Das Gebiet würde weiterhin als Ferienanlage genutzt werden. Bei kompletter Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der Ortslage als Ferienstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen:

Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt. Eine Erneuerung der bestehenden Ferienanlage würde eine qualitätvolle Entwicklung der Ortslage als Tourismusstandort fördern. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsexponierteren Standorten kann durch dieses Vorhaben vermieden werden.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante relativ geringfügige Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande grundwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 1 (gering bis mittel) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande grundwasserbestimmt“.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (Bebauung Ferienanlage) und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohn- bzw. Ferienbebauung gekennzeichnet.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die Ferienanlage würde erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Ferienbauflächen im Gemeindegebiet Glowe angeboten werden könnten. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Fließgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegt in einer Entfernung von ca. 340m nördlich die Tromper Wiek.

In einer Entfernung von ca. 213m zum Plangebiet befindet sich das Küstenschutzgebiet *Schaabe (Rügen)*.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit $\leq 2\text{m}$ angegeben. Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone unter 20% liegt. (Angaben aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Naturpotentiale im Umweltportal des Landes M-V). Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ($> 1.000 < 10.000^2/\text{d}$) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes von insgesamt 23 Feriengebäuden mit Erschließungsflächen verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Hinsichtlich der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erneuerung der Bebauung der Ferienbaufläche birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Erneuerung der bestehenden Ferienanlage mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumgriffs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Rasenschmiele-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit eine Ferienanlage mit Erschließungs- sowie Grünflächen. Zu finden sind einige Laub- und Nadelbäume. Der zentrale Baumbestand sowie die Osten angrenzende Fläche (Flst. 1/8 (teilw.) und 1/33 (teilw.)) ist gemäß Festlegung im Rahmenplan Wittower Heide Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V.

Der Baumbestand im Plangebiet setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Pinus sylvestris	146	7		E
2	Pinus sylvestris	123	6	Bestandsbaum	E
3	Pinus sylvestris	85	5	Bestandsbaum	E
4	Pinus sylvestris	71	4		E
5	Pinus sylvestris	70	3		E
6	Pinus sylvestris	93		Bestandsbaum	E
7	Pinus sylvestris	83		Bestandsbaum	E
8	Pinus sylvestris	84		Bestandsbaum	E
9	Pinus sylvestris	90	4	etwas Totholz	E
10	Pinus sylvestris	108	5		E
11	Pinus sylvestris	190	8	Bestandsbaum	E
12	Pinus sylvestris	116	8	Bestandsbaum	E
13	Abies concolor	69	4		E
14	Pinus sylvestris	112	6	Bestandsbaum	
15	Pinus sylvestris	102	6	Bestandsbaum	
16	Abies concolor	71	4		
17	Pinus sylvestris	103	5	hoher Kronenansatz	E
18	Pinus sylvestris	108	5		E
19	Abies concolor	62	4		
20	Picea abies	49	3		
21	Pinus sylvestris	147	5	gebogene 1-seitige Krone	E
22	Betula pendula	114	4	Wald, Totholz	E
23	Betula pendula	90	3	Wald	E
24	Betula pendula	62, 69	4	Wald, 2- stämmig, 1-seitige Krone	E
25	Betula pendula	57	2	Wald, 1-seitige Krone	
26	Betula pendula	90	3	Wald, Rindenschäden	
27	Betula pendula	67	2	Wald, Starker Rindenschaden	
28	Betula pendula	59	2	Wald, Rindenschäden (3x)	
29	Betula pendula	55	2	Wald	
30	Betula pendula	78	2	Wald, sehr kleine Krone	
31	Pinus sylvestris	100	3	Wald, Totholz, hoher Kronenansatz	E
32	Betula pendula	52	2	Wald, Rindenschäden	
32a	Quercus robur	126	6	Wald, etwas Totholz	E
33	Pinus sylvestris	107	4	Wald	E
34	Pinus sylvestris	119	6	Wald	E
35	Pinus sylvestris	80	4	Wald	
36	Pinus sylvestris	85	3	Wald	
37	Pinus sylvestris	87	3	Wald	
38	Pinus sylvestris	148	5	Wald, Rindenschäden, harzt	
39	Betula pendula	92	4	Wald	E
40	Pinus sylvestris	120	6	Wald	E
41	Pinus sylvestris	102	5	Wald, starke Rindenschäden	E
42	Pinus sylvestris	84	4	Wald	
43	Pinus sylvestris	95	3	Wald, hoher Kronenansatz	
44	Pinus sylvestris	87	3	Wald, hoher Kronenansatz	
45	Betula pendula	60, 61	4	Wald, 2-stämmig, Totholz	
46	Betula pendula	93	4	Wald, hoher Kronenansatz, kleine Krone	E
47	Pinus sylvestris	71	3	Wald, Totholz, hoher Kronenansatz	
48	Pinus sylvestris	95	4	Wald	E
49	Betula pendula	82	4	Wald	E
50	Betula pendula	90	3	Wald	
51	Quercus robur	114	5	Wald, 1-seitige Krone, Totholz	
52	Pinus sylvestris	120	4	Wald	E
53	Pinus sylvestris	71	2	Wald	E
54	Pinus sylvestris	113	3	Wald, Totholz	E
55	Betula pendula	121	6	Wald	E
56	Betula pendula	89	4	Wald	
57	Betula pendula	90	3	Wald, Totholz	
58	Betula pendula	72	3	Wald, Totholz	
59	Quercus robur	82	4	Wald, Totholz	
60	Pinus sylvestris	108	4	Wald, hoher Kronenansatz	E
61	Pinus sylvestris	106	4	Wald	E
62	Pinus sylvestris	97	3	Wald	E
63	Betula pendula	94	3	Wald	E
64	Quercus robur	108, 107	8	Wald, 2-stämmig, Totholz	E

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
65	Quercus robur	90	6	Wald	E
66	Betula pendula	132	7	Wald1-seitige Krone,	E
67	Betula pendula	77	7	Wald	E
68	Betula pendula	101	7	Wald	E
69	Quercus robur	85	5	Wald, Totholz	E
70	Quercus robur	113	7	Wald1-seitige Krone, wenig Kronenäste, Totholz	
71	Betula pendula	98, 96	6	Wald, 2- stämmig	E
72	Quercus robur	76	6	Wald	E
73	Betula pendula	115, 118	6	Wald, 2- stämmig, mit einem Vogelhaus	E
74	Betula pendula	82	3	Wald	
75	Quercus robur	79	6	Wald, Totholz	E
76	Quercus robur	119	8	Wald	
77	Betula pendula		6		E
78	Aesculus hippocastanum	85	8		E
78a	Sorbus aucuparia	31	1,5		
79	Betula pendula	104	4	Bestandsbaum	E
80	Quercus robur	79	4	Bestandsbaum	E
81	Quercus robur	103	5	Bestandsbaum	E
82	Betula pendula	75, 118, 74	8	3- stämmig	E
83	Quercus robur	81	6	viel Totholz	
84	Quercus robur	117	7		
85	Quercus robur	109, 114	7	2-stämmig	E
86	Quercus robur	169	10	Totholz	E*
87	Picea abies	45	2		
88	Quercus robur	83		Bestandsbaum	
89	Quercus robur	91		Bestandsbaum	
90	Quercus robur	95		Bestandsbaum	
91	Quercus robur	88	5	Totholz, wenig Krone	E*
92	Quercus robur	85	4		E
93	Betula pendula	104	4		
94	Betula pendula	112	6		
95	Betula pendula	104	7		
96	Betula pendula	96, 82	8		
97	Picea pungens	45	6		
98	Picea pungens	48	5		
99	Pinus strobus	72	4		
100	Fagus sylvatica	45	5		E
101	Fagus sylvatica	113	6		E
102	Fagus sylvatica	85	6	Rindenschäden	
103	Fagus sylvatica	80	5		E
104	Quercus robur	150, 168	10	stark mit Flechten besetzt	
105	Picea abies	30	2		
106	Fagus sylvatica	68	5		E

Tabelle 1: aufgenommen am 02. Februar 2011, Bearbeiter: Förste

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

E* = Erhalt des Standortes, Baum bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die vorhandene Nutzung und durch die umgebende Bebauung mit vorhandenen Erschließungsstraßen nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die Nutzung als Ferienstandort). Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen.

Der flächige Bestand an vorhandenen Großgehölzen im Plangebiet wurde, basierend auf einer Luftbildkartierung, im Rahmenplan als Wald angesprochen. Im Zuge der Kartierarbeiten vor Ort wurde jedoch festgestellt, dass ein waldartiger Charakter mit Unterholz etc. durch die langjährige intensive Nutzung der Fläche durch den Menschen nicht vorhanden ist.

Die Waldfläche östlich des Plangebietes wird nicht für die bauliche Nutzung beansprucht. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Wald wird eingehalten, soweit nicht durch die bestehende Bebauung (örtlich geprägter Waldabstand) eine Unterschreitung vorgegeben ist. Vor allem ist dies bei den Ferienhäusern nördlich des Waldes sowie bei dem als Umbau des bestehenden Sanitärge

bäudes geplanten Saunahauses der Fall. Daraus ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherung.

Die Schutzziele des Waldes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Umwelt beibehalten. Bei Aufgabe der Fläche würden sich die vorhandenen Gehölze weiter im Gebiet ausbreiten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer Fläche vorgesehen, die durch eine bauliche Nutzung nicht als ungestört anzusprechen ist. Eine Erneuerung der bestehenden Ferienanlage vermeidet den Verbrauch an ungestörten Standorten. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen der zu errichtenden Feriengrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, um den Verlust an allgemeinem Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu Teilen zu kompensieren.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige Ferienanlage für Versiegelung und Überbauung. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen, wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

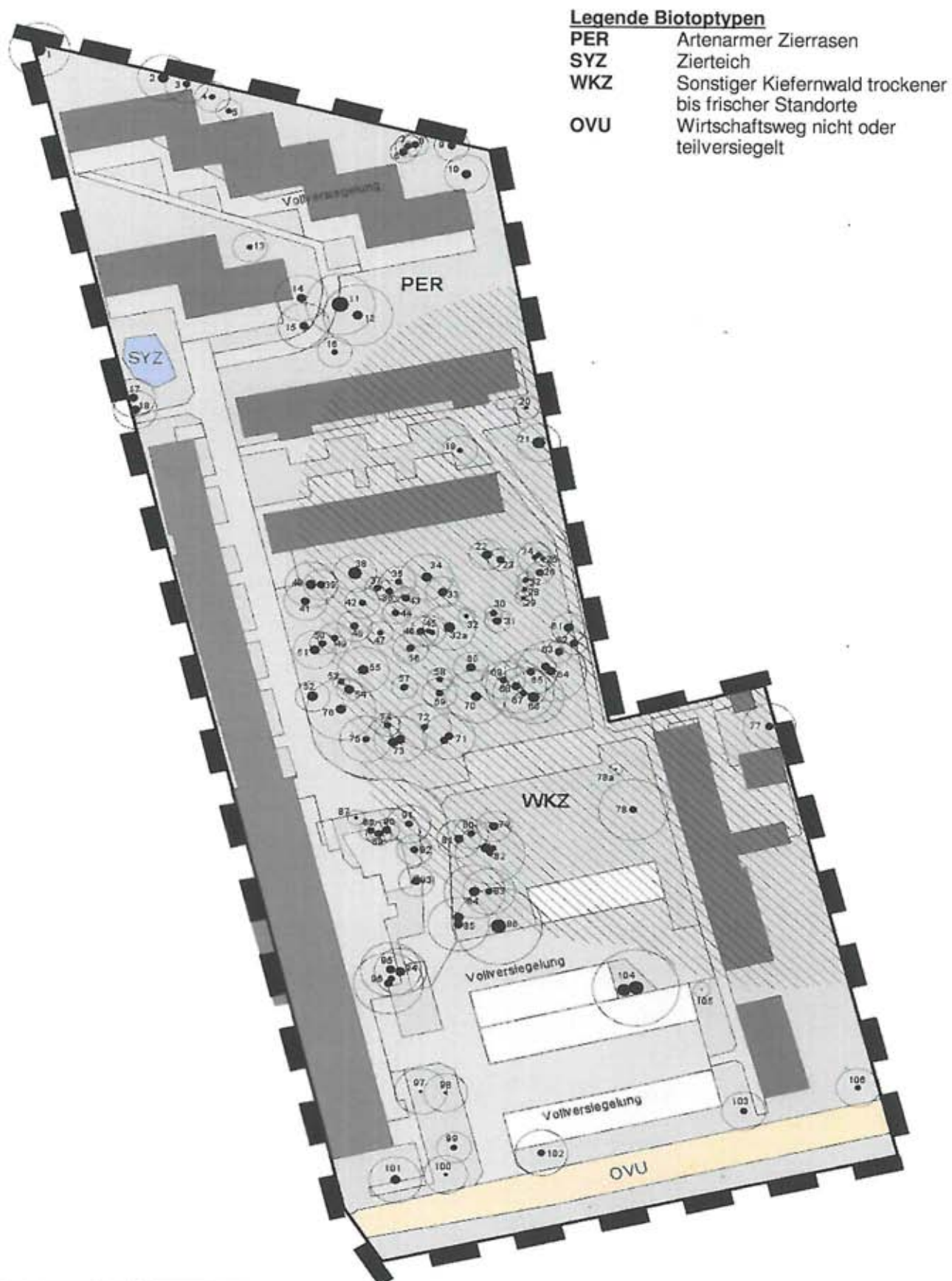


Abbildung 6: Bestand Biotoptypen

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die angrenzenden Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Die umgebenden Gehölzbestände, stellen hochwertige Lebensräume für Wild der verschiedensten Ausprägungen dar. Ein Vorhandensein dieser Arten kann jedoch im Plangebiet hinsichtlich der intensiven Nutzung durch den Menschen ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Wiesen und ruhige Sonnenplätze) sind Reptilien und Bodenbrüter ebenfalls im Plangebiet nicht zu vermuten.

Amphibien: Der vorhandene kleine Zierteich bietet aufgrund seiner geringen Größe für Amphibien kein potenzielles Habitat. Der Zierteich sowie seine Randbereiche (Uferbereiche) können nicht als naturbelassen und ungestört angesprochen werden. Da das Plangebiet als Ferienanlage regelmäßig von Menschen aufgesucht wird und die Störung somit sehr hoch ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht gegeben ist. Das Gewässer liegt isoliert inmitten intensiv genutzter gebäudenaher Freiräume, ein Austausch mit anderen Gewässern ist nicht gegeben.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. An den Gebäuden wurden ebenfalls keine Nester gefunden. Die Gebäude sind saniert und in Nutzung, so dass im Inneren keine Nistmöglichkeiten gegeben sind. An einer Birke (Baum- Nr. 73) befindet sich ein Nistkasten. Dieser wurde auf Hinweise hinsichtlich einer Nistaktivität in jüngerer Zeit hin untersucht, auch dahingehend wurden keine Spuren entdeckt.

Fledermäuse: Die Ferienwohngebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Hinsichtlich des Potentials als Lebensraum von Fledermäusen werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (keine Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der Randstruktur des Ortes mit Gehölz- und Wiesenstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden. Das Gebäude gegenüber des Waldbestandes besitzt ein Wellasbestdach, dessen Nischen für einige Fledermausarten geeignete Sommerquartiere darstellen würden. Die anderen Gebäude weisen alle gut verschließbare Türen und Fenster auf. Sie besitzen keinerlei Öffnungen oder Spalten um den Fledermäusen ein Hineingelangen zu ermöglichen und werden daher für eine Quartiernutzung als ungeeignet eingeschätzt. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden an keinem Gebäude festgestellt. Alle Gebäude unterliegen einer regelmäßigen Nutzung als Ferienhaus. Diese stetig wiederkehrenden Störungen würden die Fledermäuse in ihrem Lebensraum stark einschränken, so dass davon ausgegangen wird, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist.

Der Baumbestand im Plangebiet weist altersbedingt keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf eine mögliche Habitatqualität für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld von Gewässern auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Ergebnis: Die eingezäunte Ferienanlage bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt keine nahegelegenen linearen

Gewässer, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässerstrukturen lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Weiterhin würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes innerhalb einer Ferienanlage) den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Ferienanlage in ihrem jetzigen Zustand würde erhalten bleiben. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv ein flächendeckender Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Ferienbebauung nördlich der Straße „Bungalowsiedlung“ beseitigt die alten Ferienhäuser und schafft neue, zeitgemäße Gebäude für die Erholungsnutzung. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem geringfügig vorhandenen Potenzial des Feriegebäudes für eine Tagesquartier-Nutzung sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbau der Feriegebäude im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Vögel: Aktuell wurden im Plangebiet keine Brutstätten im Gehölzbestand vorgefunden: da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand künftig von Vögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige Ferienanlage für Versiegelung und Überbauung, wobei sich der Grad der Versiegelung nicht wesentlich ändert. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt sowie zusätzliche Baumpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert eine gewisse Lebensraumausstattung der zu bebauenden Grundstücksflächen.

Bei Einhaltung der Schutzzeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes für Fledermäuse bzw. Brutvögel sind keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG absehbar.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügische Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Glowe. Im Osten angrenzend an das Plangebiet besteht auf den Flst. 1/8 (teilw.) und 1/33 (teilw.) Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Bungalowsiedlung“, im Norden befindet sich eine Baumreihe und dahinter Siedlungsflächen (Wohn- und Ferienhäuser), im Westen grenzt eine Brachfläche an.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die Ferienanlage würde erhalten bleiben und im Falle einer Nichtnutzung des Gebietes würde sich weiterer Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Die Erneuerung der bestehenden Ferienanlage erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu. Eine Erweiterung der Ferienbebauung an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Durch die Errichtung moderner und zeitgemäßer Ferienegebäude im Umfeld der Bungalowsiedlung wird dieser Teil des Ortes baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume sowie Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

Gemäß NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Waldbestände sowie Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
100 - 150	1	14, 15, 93, 94, 95	5
>150 - 250	2	140	2
Gesamt			7

Tabelle 2: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die gem. §18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem Grundstück 9 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Die zusätzlich zum gesetzlichen Kompensationserfordernis festgesetzten 2 Bäume dienen der Strukturierung der Landschaft. Das Kompensationsverhältnis entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gem. §18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

Kompensation gem. LWaldG M-V

Für die Planung muss zur Sicherung des Waldabstands eine in das Plangebiet hineinragende Waldnase mit ca. 860 qm umgewandelt werden. Der Wald ist derzeit bereits eingezäunt und wird intensiv als Freifläche der bestehenden Ferienanlage genutzt (vgl. Abb. 2 und Punkt 1.4 der Begründung).

Der Gehölzbestand wird als gehölzbestandene Freifläche in die Neubebauung integriert, die frühere Waldfläche wird nicht hochbaulich genutzt. Der Baumbestand wird im Plangebiet über Einzelbaumschutz dauerhaft gesichert (Erhaltungsfestsetzung mit Nachpflanzgebot bei Abgang). Die Umwandlung erfolgt deshalb im Verhältnis 1:1 (vgl. 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 1 „Am Wald“). Die erforderliche Waldumwandlung auf den Nachbarflurstück 1/6 wird ebenfalls im Verhältnis 1:1 kompensiert. Auf dem Flurstück 1/6 wurden 12 Bäume ermittelt, welche nach erfolgter Waldumwandlung den gesetzlichen Bestimmungen des Einzelbaumschutzes nach §18 NatSchAG M-V unterliegen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald Herstellung Waldabstand	1:1	860,00m²	860,00m²
Allgemeiner Wald Herstellung Waldabstand auf Nachbargrundstück	1:1	950,00m²	950,00m²
gesamt			1.810,00m²

Für die Baumaßnahme ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 0,181 ha als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen einer Aufforstungsmaßnahme auf der geplanten Erweiterungsfläche des Golfplatzes Lancken (Gemarkung Lancken, Flur 1, Flst. 9, 5/3, 3, 2 – jeweils anteilig) nachgewiesen.

3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen 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 Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2.5) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Ferien- und Freizeibedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Erneuerung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

3.2.6) Schutzgebiete

Naturschutzgebiet Roter See bei Glowe

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 227m, befindet sich das Naturschutzgebiet Roter See bei Glowe mit der Nr. 255. Es nimmt eine Fläche von 219 ha ein.

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage. Es wird von Wohngebäuden und Waldflächen umgrenzt, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und dem NSG Roter See bei Glowe. Von der geringfügigen Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des NSG erheblich zu beeinträchtigen.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet "Ost-Rügen"

Das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ liegt ca. 212 m nördlich und 260m südöstlich vom Plangebiet entfernt. Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Glowe einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzzielen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vereinbar.

3.2.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 24 „Ferienhausanlage Lange“ der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung der Ortslage wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das nahegelegene NSG Roter See bei Glowe ausüben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut

Erheblichkeit

Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

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

Glowe, Mai 2011



The image shows a circular official stamp of the 'GEMEINDE GLOWE' in the 'LANDKREIS RÜGEN'. The stamp features a central coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink. Below the signature, the name 'Mielke' and the title 'Bürgermeister' are handwritten in blue ink.