
Gemeinde Ostseebad Glowe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 41 „Weddeort“

Satzungsfassung

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gemeinde Glowe) Ernst-Thälmann-Straße 37
Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund
Bearbeiter:	Norman Schlorf, M.Sc. Raumentwicklung & Naturre- sourcenmanagement
ergänzt	E/A-Bilanzierung Juliane Kahl Dipl. Landschaftsökologin Stralsunder Str.5, 17489 Greifswald
Planverfasser Bauleitplanung:	Iars Hertelt – Stadtplanung und Architektur Dipl.-Ing. Iars Hertelt, Freier Stadtplaner und Archi- tekt Frankendamm 5, 18439 Stralsund Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

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	6
1.4 Planungserfordernis.....	6
1.5 Verfahren	6
1.6 Vorhabenträger.....	7
1.7 Übergeordnete Planungen.....	7
1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.8 Zustand des Plangebiets	9
1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	9
1.8.2 Schutzgebiete und Objekte.....	10
1.8.2.1 Internationale Schutzgebiete.....	10
1.8.2.2 Nationale Schutzgebiete	10
1.8.2.3 Waldflächen	11
1.8.2.4 Kartierte Biotope.....	12
1.8.2.5 Weitere Schutzgebietsausweisungen.....	13
1.8.3 Überflutungsgefahr.....	13
1.8.4 Ehemalige Planung und aktuelle Bestandsnutzungen	14
2 Städtebauliche Planung.....	16
2 16	
2.1 Nutzungskonzept.....	16
2.2 Festsetzungen.....	17
2.3 Grünflächen	18
2.4 30m-Waldabstand	18
2.5 Flächenbilanz	18
2.6 Erschließungen	19
2.6.1 Ver- und Entsorgung.....	19
2.6.2 Verkehrliche Erschließung	21
2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
3 Auswirkungen.....	22
3 22	
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	22

II Umweltbericht.....	23
4 Einleitung	23
4.1 Allgemeine Angaben.....	23
4.2 Datengrundlagen	24
5 Beschreibung der Planung	25
5.1 Untersuchungsraum	25
5.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs.....	25
6 Vorgaben und Ziele übergeordneter Planungen	26
6.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	26
6.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	29
6.3 Schutzgebiete	29
7 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
7.1 Naturraum/ Relief.....	30
7.2 Boden	30
7.3 Fläche	31
7.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie	31
7.4.1 Grundwasser	31
7.4.2 Oberflächenwasser	31
7.4.3 Küstengewässer	31
7.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL).....	32
7.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	32
7.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand.....	32
7.7 Fauna.....	35
7.8 Schutzgebiete	36
7.9 Landschaftsbild	37
7.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	37
7.11 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	38
7.12 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	38
8 Eingriffe in Natur und Landschaft	38
8.1 Allgemeine Aussagen.....	38
8.2 Eingriffsermittlung.....	39
8.3 Kompensation der Eingriffe	41
9 Zusätzliche Angaben	42
9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	42
9.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	42
9.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
9.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
9.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	43

10	Zusammenfassung	44
11	Quellenverzeichnis	45

Anhänge

Anhang 1: Fachbeitrag Gebiets- und Artenschutz. Dipl.-Biol. Steffen Biele; Stralsund, 30.07.2023

Anhang 2: Fachbeitrag Biotopkartierung. Dipl. Landschaftsökologin Juliane Kahl; Greifswald, 30.07.2023

Anhang 3: Biotope_vBP_Weddeort_Glowe_A3. Dipl. Landschaftsökologin Juliane Kahl; Greifswald, 07.2023

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Der Planbereich 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 das Flurstück 8/8 der Gemarkung Glowe, Flur 4 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,19 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke - Meißner- Schönemann vom Februar 2023 im Höhenbezugssystem DHHN92.

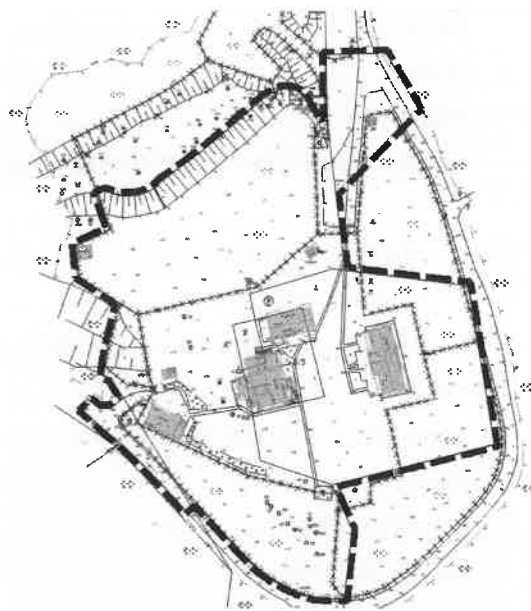


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (orange)

1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 Wohn- und Ferienwohnnutzung soll nach dem Vorbild „Urlaub auf dem Land“ weiterhin in der Örtlichkeit erhalten und möglich bleiben. Gegenstand der Planung ist der Ferienhof Weddeort, der aus drei Hauptgebäuden, mehreren Nebenanlagen und umfassenden Grünflächen besteht. Der Ferienhof ist mit drei Gebäuden bebaut. Genutzt werden die Gebäude als Ferienhäuser und als Betreiberwohnung. Die Anlage wird durch das vor Ort lebende Betreiberehepaar seit 30 Jahren betreut. Die Flächen zwischen den Bauten und im Randbereich sind anthropogen (Hausgarten mit kleineren Schuppen, vorhandene Wege und Zaunanlagen) geprägt.

Im Zusammenhang mit der in den nächsten Jahren anstehenden Unternehmensübergabe soll eine Unterkunftsmöglichkeiten für deren eigene Familie errichtet werden.

Im Moment parken die Besucher teilweise verkehrsbehindernd am Wegesrand nordöstlich vom Plangebiet. Mit der Bereitstellung von ca. 8 neuen Stellplätzen soll die Parksituation neu geordnet werden. Die in der Örtlichkeit vorhandene Verkehrsfläche im Nordosten wird zukünftig als Wendeanlage für das Müllfahrzeug angelegt.

1.4 Planungserfordernis

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Der Gebäudebestand wird genutzt auf der Basis gebäudeweise sukzessive erteilter Nutzungs- bzw. Umbaugenehmigungen. Das schrittweise Ändern und Ergänzen einzelner Betriebsbereiche entspricht nicht einem nachhaltigen vorausschauenden Planungskonzept.

Um die bauliche und wirtschaftliche Absicherung der Anlage planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Ziel ist eine vorhabenbezogene Regelung insbesondere der Ergänzungsbebauung. Obwohl die bestehenden Gebäude genehmigterweise genutzt werden, sieht die Gemeinde hier die Notwendigkeit, den Bestand ebenfalls über das Bauleitplanverfahren abzusichern und zukünftige Änderungen zu steuern, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich.

1.5 Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der schon einmal Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens gewesen ist. Sämtliche Planungsstufen und Beteiligungen wurden seinerzeit durchlaufen, jedoch aus mittlerweile nicht mehr nachvollziehbaren Gründen fand keine Bekanntmachung der Satzungsfassung statt (*Vorhaben- und Erschließungsplan Weddeort Glowe* von 1999). Das seinerzeitige Verfahren wurde nicht weitergeführt. Auf Grund der stark geänderten Rechtslage sowie der teilweise geänderter Planungsziele wird die vorliegende Planung mit einem eigenständigen und in einem neuen Verfahren durchgeführt. Auch wenn im Plangebiet schon genehmigterweise bauliche Anlagen vorhanden sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan die vorhandenen Bauten umfassen und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterscheiden zwischen Bestandsbebauung und noch zusätzlich beabsichtigter Vorhaben. Im vorliegenden Planvorhaben sollen einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dabei handelt es sich um Verkehrsflächen.

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

Auf Grund der naturschutzrechtlichen und landschaftsbildprägenden sensiblen Lage wird als Planungsinstrument ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einer Angebotsplanung

vorgezogen. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Voraussetzung für die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers über die betroffenen Grundstücke (Eigentum), auch kann es ausreichen, wenn die Gemeinde, mit der der Durchführungsvertrag geschlossen wird, Eigentümerin der benötigten Flächen ist.

Mit der vertraglichen Regelung wird gewährleistet, dass zusätzliche aus dem Verfahren heraus entstehende und zu beachtende Belange und Ausgleichsmaßnahmen vertraglich und finanziell abgesichert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.

1.6 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Jean Friemel Alt Glowe 129 18551 Glowe. Die Kosten für die Planung werden von den Vorhabenträgern vollständig übernommen. Die vom VE-Plan betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Vorhabenträger.

1.7 Übergeordnete Planungen

1.7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Glowe und mithin das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum kategorisiert. 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.

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 Tourismus-segments 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



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte des RREP_2021_Teil 1 mit Planungsbereich (roter Punkt)

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.

1.7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planvorhaben wurde parallel zur 12.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Glowe aufgestellt bzw. begonnen. Die Genehmigung für die 12. Änderung des FNP liegt mittlerweile vor.

Das Plangebiet ist als Grünfläche mit zwei Baugebieten als Sondergebiet **SO-Ferien** nach §10 BauNVO dargestellt.

Im **SO-Ferien** sind zulässig Ferienwohnungen und -häuser sowie Betriebswohnungen, die dem Betrieb vor Ort zugeordnet sind.

Außerhalb des Plangebiets sind im Norden, Süden, Westen und teilweise auch im Osten weitere Walddarstellungen erkennbar.

Auf Grund des großen Maßstabs der Flächennutzungsplanausweisung von 1:10.000 (Erstellungsmaßstab) und der damit einhergehenden überschießenden Genauigkeit des FNP-Maßstabs entsprachen die Waldflächen innerhalb des Plangebiets nicht der tatsächlichen Situation in der Örtlichkeit. Im Vorfeld der verbindlichen Planung wurde daher zum Nachweis eine Waldfeststellung durch das Forstamt erstellt. (s.a. Kap. 1.8.2.3 Wald).

Das Plangebiet ist als Fläche dargestellt, für die eine Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet in der Darstellung des FNP durch die Darstellung eines überregionalen Rad- und Wanderwegs begrenzt.

Das Vorhaben ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

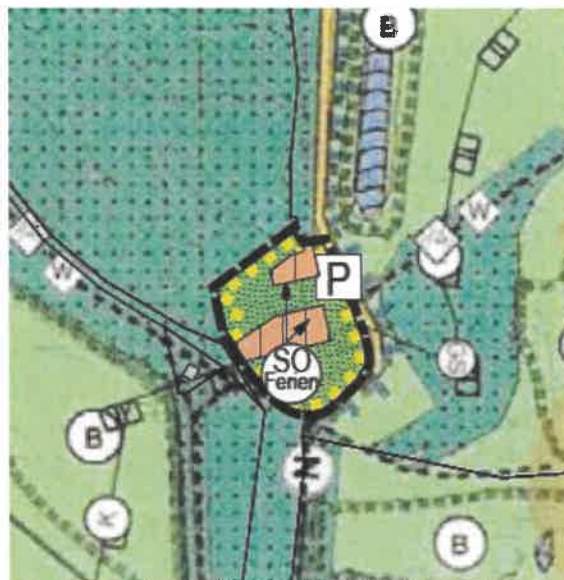


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Glowe mit dem rot gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderung

1.8 Zustand des Plangebiets

1.8.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets



Abbildung 4: Ausschnitt aus einer historischen Karte um 1900 mit Geltungsbereich (rot) und schematischer Darstellung der Bebauung (türkis) (Quelle: tuellen Vermessung (schwarz) (Quelle: geodienste.lk-vr.de)



Abbildung 6: Aktuelles Luftbild mit der Darstellung des Katasters (Quelle: geodienste.lk-vr.de)

Ursprünglich entstanden an einer Wegeverbindung zwischen Jasmund und Wittow, handelt es bei der Siedlung Weddeort um eine bereits längere Zeit baulich genutzte und stark durch landschaftsbauliche Eingriffe geprägte Fläche. Die Eingriffe in die Landschaft waren zunächst dem Deichbau, später in den 1950er Jahren dem Versuch geschuldet, einen Stichkanal vom

Jasmunder Bodden her nach Norden zu graben. Reste der landschaftlichen Eingriffe, wie „Deichfragmente“ und grabenähnliche „Kanalreste“ sind in Umfeld des Plangebiets heute noch sichtbar (s. Abb.4). Über Generationen stand im Planbereich ein historischer 3-Seiten-Hof mit Wohnhaus, Stall und Scheune (s. Abb.3).

Umgeben von Waldflächen, stellt der Planbereich eine Lichtung dar, die relativ zentral mit drei Gebäuden bebaut ist. Der nördliche Bereich wird in der Örtlichkeit durch eine baumbestandene Deichaufschüttung begrenzt, während ansonsten Straßen den Geltungsbereich im Westen, Süden und Osten von der Umgebung abgrenzen. Im Norden liegen aktuell Gästestellplätze. Im Osten ergänzen Schuppen und Garagen die Anlage. Östlich, außerhalb des Plangebiets steht ein altes Scheunengebäude.

1.8.2 Schutzgebiete und Objekte

1.8.2.1 Internationale Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets sind folgende Schutzgebiete nach internationalem Recht ausgewiesen:

- östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“ sowie
- südlich und östlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet (EVG) DE_1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (Abb.6)



Abbildung 7: **FFH-Gebiet** (blau), **EVG** (braun / dunkelblau) und Plangebiet (roter Kreis) (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.8.2.2 Nationale Schutzgebiete



Abbildung 8: Lage von LSG (grün) und NSG (rot), (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de) Die Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG wurde mittlerweile bestätigt



Abbildung 9: 150m-Küstenschutzstreifen (blau), (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

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. 8). Die Grenzen des LSG wurden jedoch aktuell 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. 8)
- Der zum Mittelsee gehörende 150m- Küstenschutzstreifen überschneidet sich geringfügig mit dem südlichen Plangebiet. (s. Abb. 9)

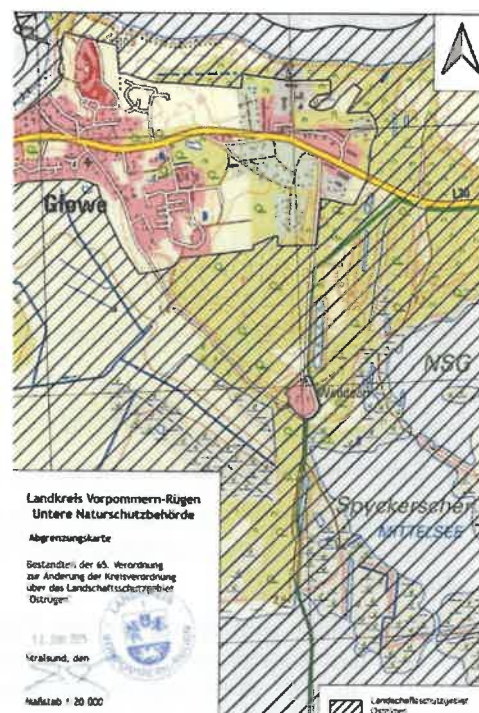


Abbildung 10: Anhang zur 65. Verordnung vom 12.06.2025 zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 4. Februar 1996

1.8.2.3 Waldflächen

Im Abstand von 30 m um den Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V.

Am 07.12.2022 fand durch das Forstamt Rügen eine Waldfeststellung statt. Dabei wurde der Pfliegerandstreifen 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, der im Bebauungsplan entsprechend darzustellen ist. Der nach § 20 Landeswaldgesetz erforderliche Waldabstand von 30 m wird im B-Plan dargestellt.



Abbildung 11: Waldrand gemäß Waldfeststellung am 07.12.2022 (Quelle Luftbild: www.arcgis.com)

Im Bebauungsplan sind ebenerdige Garagen, Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen (wie Geräteschuppen, Brunnen) sowie bauliche Anlagen die keine Gebäude sind, zulässig. Das gilt auch für die als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Verkehrsfläche, die teilweise im Waldabstandsbereich liegt. Nach § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V kann das Forstamt Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zulassen bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Nach § 5 Satz 1 der Waldabstandsverordnung beteiligt die Forstbehörde vor Zulassung einer Ausnahme hiervon betroffene Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverfahrens-gesetzes. Seitens der betroffenen Waldeigentümer des Waldflurstückes (9/4; Flur 4, Gemk.: Glowe) liegen dem Forstamt keine Einwände gegen die Planung vor. Das forstbehördliche Einvernehmen wurde seitens der zuständigen Forstbehörde unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

Ein Aufstellen von Solar- /Photovoltaikanlagen im Waldabstandsbereich ist forstbehördlich nicht zulässig und ist im B-Plan als Hinweis vermerkt.

1.8.2.4 Kartierte Biotope

Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend den Darstellungen des Landesportals mit folgenden kartierten Biotopen ausgestattet (s. Abb.11):

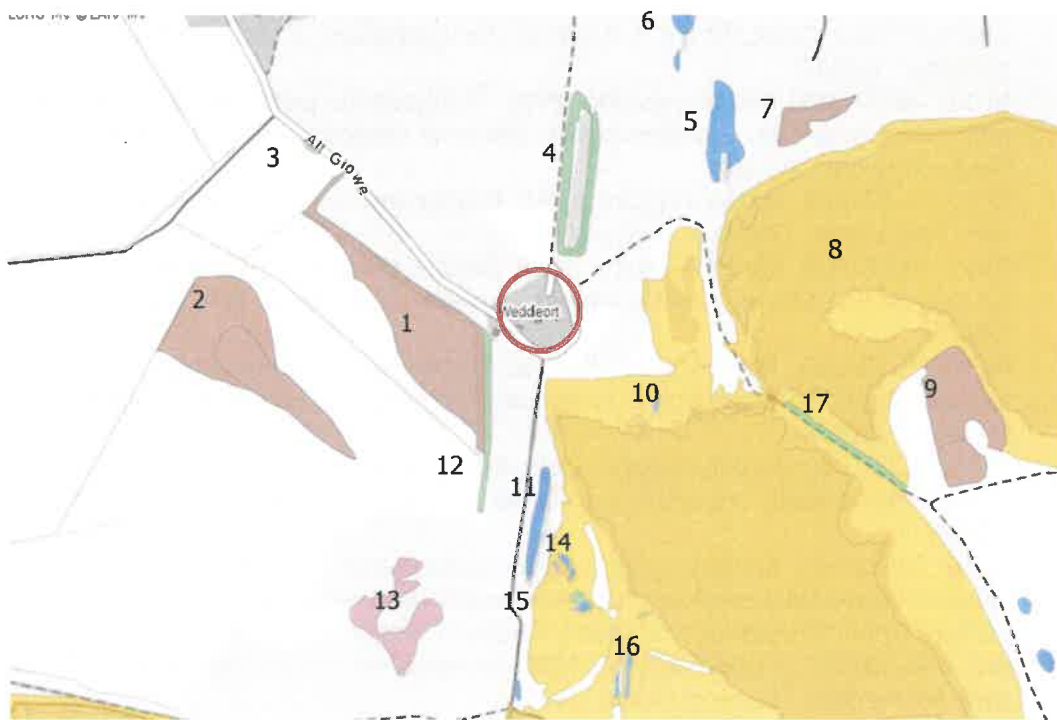


Abbildung 11: Lage der Biotope im Umfeld des Vorhabens (Quelle: umweltkarten.mv-regie-rung.de)

- 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
- 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 Magerasen, 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

1.8.2.5 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.

1.8.3 Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für den Küstenabschnitt des Boddens und die angrenzenden Plangebiete mit 2,60 m NHN angegeben. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Grundstück liegt durchgängig über 3,00m NHN. Eine Überflutungsgefahr besteht somit nicht.

1.8.4 Ehemalige Planung und aktuelle Bestandsnutzungen

Die Siedlung Weddeort ist eine historische Siedlung, die an der „großen und kleinen Wedde“, einer Furt des ehemaligen Verbindungssystems Jasmund-Wittow, gelegen ist. Für das Plangebiet wurde 1999 ein Bauleitplan als „Vorhabenbezogener Bebauungsplans Glowe – Weddeort“ begonnen. Anlass war seinerzeit die Umnutzung eines Stallgebäudes in vier Ferienwohnungen.

Obwohl das Planverfahren alle notwendigen Beteiligungsverfahren und Beschlüsse durchlaufen hatte, gelangte der Bebauungsplan trotz positiver Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nicht zur Rechtskraft, da die Satzung nicht bekannt gemacht wurde. Anstatt dessen wurde die Nutzung als Ferienwohnungen auf der Basis einer Einzelgenehmigung mit Genehmigung vom 2001 aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bestanden bereits mehrere genehmigte Anlagen. Insgesamt bestehen Gebäude im Bereich der Ferienanlage:

1. Ein Wohngebäude mit Genehmigung vom 25.04.1989, genehmigt als «Eigenheim» und «Wohngebäude». Die Trinkwassererschließung ist über einen vorhandenen Brunnen gesichert, die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage genehmigt. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht mehr konkret nachvollziehbar, ergibt sich bezüglich der überbauten Grundstücksfläche aus der aktuellen Vermessung sowie aus den Genehmigungsunterlagen zum Anbau (Nr.2). Die Wandhöhe beträgt 7,45m ü. NHN, die Firsthöhe 12,40m ü. NHN. Die Materialität des Gebäudes wurde als Putzbau umgesetzt, das Dach ist eingedeckt mit Dachschindeln.
2. Das Wohnhaus wurde mit einem Büroanbau (6,30m ü. NHN, die Firsthöhe 7,50m ü. NHN) erweiterte, weitere Funktionen sind Lager sowie Flur zum Wohnhaus. Die Antragsstellung erfolgte am 17.10.1996. Die Erschließung entspricht der Bestandsbebauung. Die überbaute Fläche beträgt ca. 48 qm, die Dachneigung 16°.
3. Auf der Basis einer Baugenehmigung vom 27.09.1993 wurden zwei Ferienwohnungen errichtet. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 11,30m ü. NHN und eine Wandhöhe von 7,60m ü. NHN. Die Dachneigung beträgt 45°, die Dacheindeckung bestand ursprünglich aus Bitumenschindeln, wurde jedoch vor einigen Jahren durch Dachziegel ersetzt.
4. Baugenehmigung für einen Carport 19.04.1995

5. Auf der Basis einer Baugenehmigung vom 30.10.2001 wurden vier Ferienwohnungen errichtet. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von ca. 11,85m ü. NHN und eine Wandhöhe von 7,40m ü. NHN. Die Dachneigung beträgt 50°, die Dacheindeckung besteht aus Rohr.



Abbildung 12: Zuordnung der Baugenehmigungen in der Örtlichkeit; Quelle Luftbild: www.services.arcgisonline.com

6. Genehmigung zur biologischen Behandlung des Abwassers vom 14.03.2002
7. Änderungsbescheid zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser nach Vorbehandlung in einer Mehrkammerabsetzgrube für 30 Einwohnergleichwerte in das Grundwasser mittels Sickerschachts vom 19. März 2002. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde zunächst bis zum 31.12. (Bescheid vom 11.09.2012) und dann bis zum 31.12.2028 beschränkt (Bescheid vom 04.03.2019)

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung auf bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Flächen gesichert und gelenkt werden. Die bestehenden Erschließungsanlagen (Straßen, öffentliche Leitungsnetze) können durch die Nutzungsintensivierung wirtschaftlicher genutzt werden. Durch die anliegenden Gemeindestraßen und Medienetze ist das Plangebiet erschlossen.

Das Grundstück *Weddeort* ist seit den 1980er Jahren im Besitz der Familie des Vorhabenträgers. Die einst verfallenen Stall- und Wohngebäude wurden seinerzeit neu aufgebaut. Derzeit befinden sich neben dem Wohnhaus des Betreibers zwei Ferienhäuser (insgesamt 8 Ferienwohnungen) auf dem Grundstück. Die Ferienwohnungen sind für Familien und Angler ausgelegt und werden als Unterkunft „Ferienhof Weddeort“ (Webseite Ferienhof) betrieben. Das Betreiberehepaar wird in den kommenden Jahren den Ferienhof an seine Tochter und deren Ehemann zu übergeben. Um den Ferienhof zukünftig gemeinsam bewirtschaften zu können, soll eine Betriebswohnung auf dem Grundstück in Weddeort errichtet werden.



Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf, Bestandsüberplanung mit Neubau im Norden des Plangebiets; Quelle Luftbild: www.arcgis.com

Die Betreuung des Ferienhofs *Weddeort* erfordert die durchgehende Anwesenheit von Ansprechpersonen auf dem Betriebsgelände, wie z.B. für

- Betreuung der Feriengäste vor Ort (z.B. An- und Abreise, Organisation gemeinsamer Veranstaltungen etc.)
- Hausmeisterarbeiten (Winterdienst, Reparaturen etc.)
- Reinigungsarbeiten (Räume, Außenanlagen etc.) und
- Verwaltungsaufgaben.

Dies kann nur durch eine Vor-Ort-Präsenz der Betriebsleitung gewährleistet werden.

Die Änderung in der Betriebsführung soll als Anlass genommen werden, das Ferienangebot inhaltlich verstärkt an den Ideen des nachhaltigen Naturtourismus und naturgebundenen Tourismus wie z.B. Radtourismus auszurichten und hier gesonderte Angebote vorzuhalten. Durch die Etablierung weiterer touristischer Angebote wird der Ferienhof für neue Gästegruppen attraktiver und kann in seinem Bestand abgesichert werden. Ziel ist ein sanfter, naturverträglicher Tourismus, der die vorhandenen Gegebenheiten effizienter nutzt, eine bessere Auslastung

der Wohnungen in der Nebensaison (Stichwort Saisonverlängerung) ermöglicht und damit zum langfristigen Erhalt des Ferienhofes beiträgt.

Mit der unmittelbaren Lage am Ostseeküsten-Fernradweg bietet es sich ergänzend an, eine E-Bike Ladestation, Stellplätze für Räder und E-Bikes anzubieten.

Die Fällung von Bäumen ist für die Umsetzung des Projektes nicht vorgesehen. Dies wäre gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe zu beantragen und durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen.

2.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In den Nutzungskatalog des B-Plans wird neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern die Zulässigkeit von Betreiberwohnungen aufgenommen. Betreiberwohnungen sind nur möglich in Verbindung mit einer bestehenden Betriebszugehörigkeit. Damit soll verhindert werden, dass sich der Standort zu einem nicht an die Ortslage angebundenen Wohnstandort entwickelt. Ein Alterssitz vorheriger Betreiber der Ferienanlage ist zulässig.

Ergänzt wird der Nutzungskanon mit weiteren untergeordneten Nutzungen wie Flächen für Fahrradabstellflächen, Akkuaufładestationen u. ä..

Zusätzlich zulässig sind auch Räume für Freie Berufe o.ä. ausgeübte Berufe. Die Einschränkung auf Räume – im Gegensatz zu Wohnungen oder Gebäuden - ist notwendig, um keine wesentlichen zusätzlichen Verkehr, der nicht in Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet steht, in dem abgelegenen Bereich der Gemeinde zu erzeugen.

Maß der baulichen Nutzung

Um den Gebietscharakter einer Ferienanlage auf dem Lande mit hohem Grünflächenanteil weiterhin zu erhalten, soll im Gebiet eine geringe bauliche Dichte gesichert werden.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grund unterschiedlicher Bestandsgebäude baufensterweise festgesetzt. Eine wesentliche Erweiterung der Bestandsgebäude wird ausgeschlossen. Im Rahmen des Bestandschutzes sind jedoch geringfügige Erweiterungen unter Beachtung der städtebaulichen Situation zuzulassen, der im Norden projektierte Neubau orientiert sich im Maß der baulichen Nutzung am Bestand.

Die Angaben zur Grundfläche werden auf das eigentliche Gebäude sowie die nicht volumenhaltige Anlagen wie z.B. Terrassen bezogen. In der Summe der Festsetzungen ist von einer kleinteiligen Bebauung auszugehen, in der der oben bereits erwähnte «grüne» (Erholungs-) Charakter deutlich erkennbar bleibt.

Für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist eine Überschreitung von bis zu 100% vorgesehen. Diese Überschreitung ergibt sich aus der Bereitstellung des notwendigen Stellplatzbedarfs einerseits und der aus der letztendlich bestandsorientierten Planung, die lediglich geringe Erweiterungsmöglichkeiten zulässt.

Aufgrund bestehender Genehmigungen wird die Firsthöhe entsprechend dem Bestand festgelegt. Auch hier soll im Rahmen der bestandsbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um maximal 0,5m zulässig sein. Die Erhöhungen sind notwendig für einen im Zusammenhang mit einer optimierten Wärmedämmung stehenden höheren Dachaufbau. Weitere Überschreitungen sind nur im Zusammenhang mit Konstruktionen für nachträglich montierte PV-Anlagen zulässig.

Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Angaben maximaler Wand- und Firsthöhen. In der sensiblen Landschaftslage wird dies als sinnvoller erachtet, als eine Regelung mit einer maximalen

Anzahl an Vollgeschossen. Die Höhenfestsetzungen des Neubaus sind so gewählt, dass die bestehenden Gebäudeabmessungen nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Baufensterausweisung orientiert sich am Gebäudebestand. Die gebäudeweise Festlegung von Einzelhausbebauungen entspricht dem Bestand bzw. der bestehende Siedlungsstruktur.

Der projektierte Neubau wird im nördlichen „hinteren“ Grundstücksbereich ergänzt. Dadurch ist die zusätzliche Bebauung in der Landschaft weniger als Erweiterung erfassbar, als wenn Sie von den öffentlichen (Verkehrs-)Flächen aus gesehen vor der Bestandsbebauung vorgesehen wäre.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise vorgesehen. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise, jedoch darf die maximale Gebäudelänge von 24 m nicht überschritten werden. Hintergrund ist die bestehende Bestandsbebauung, die eine maximale Längenausdehnung von 24 m vorweist.

Bei einer natürlichen Geländehöhe im Bereich der Bauflächen von über 3,0 m besteht keine Überflutungsgefahr für den Gebäudebestand. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,60 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,60 m NHN) sind unzulässig, die Errichtung Lagerräumen oder Funktionsräumen (Heizungsraum) in Kellergeschossen ist davon ausgenommen.

Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen insbesondere bezüglich der Hauptmerkmale Dach und Hauptbaukörper in Farbe und Form eine eher regionaltypische einfache Bauausführung fördern. Aus diesem Grund werden symmetrische Dachformen und gedeckte Farben sowie Putz und Holz als Materialien festgesetzt.

2.3 Grünflächen

Fast um das gesamte Baugebiet herum wird im Übergang zur Planumgebung eine Grünfläche ausgewiesen. Dies dient dem Schutz von Natur und Boden. Die Grünflächen bleiben bis auf die Anlage notwendiger Wege unversiegelt und dienen der Versickerung des anfallenden Regenwassers. Da es sich bis zu den umgebenden Verkehrsflächen um einen 23 – 60m breiten unbebauten Streifen handelt, bleibt der Lichtungscharakter erhalten.

2.4 30m-Waldabstand

Das Plangebiet ist weitgehend von Waldflächen umgeben. Der vom Waldrand aus zu beachtende 30m- Waldabstand liegt in der Örtlichkeit zu großen Teilen 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. Darüber hinaus ist in der Waldabstandsfläche die Errichtung von Anlagen für die regenerative Energiegewinnung forstbehördlich nicht zulässig.

2.5 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>GR</i>	<i>Versiegelung* Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Versiegelung Veränderung</i>
Baugebiet 1:	1.765 m² 605 m ²	1.210 m ²	1.018 m ²	192 m ²
Baugebiet 2:	540 m² 216 m ²	324 m ²	--- m ²	324 m ²

Nutzung	GR	Versiegelung* Planung	Versiegelung Bestand	Versiegelung Veränderung
Verkehrsf. bes. Zweckbest. Vorhabenbez. B-Plan öffentlich:	1.306 m² 952 m ²	952 m ²	742 m ²	210 m ²
Grünfläche	8.650 m²		80 m ²	- 80 m ²
öffentlich:	64 m ²			---
privat:	8.586 m ²			---
Versiegelung durch Wege, Hütten etc.		147 m ²	147 m ²	---
Gesamtgebiet	11.907 m²	2.608 m²	1.987 m²	+ 646 m²

* unter Berücksichtigung von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit 100%

2.6 Erschließungen

2.6.1 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Planung wurde durch den Stromversorger e.dis geprüft, ob die Stromversorgung über die Sicherung für den Gebäudebestand hinaus gewährleistet ist. Im Ergebnis führten die messtechnischen Studien zu dem Ergebnis, dass der Planung ohne Errichtung einer Ladeinfrastruktur und ohne Errichtung einer PVA-Anlage zugestimmt werden kann. Im Zuge der netztechnischen Entwicklungen in „Alt Glowe und „Am Süßling“ ist dennoch zukünftig mit einem weiteren Netzausbau zu rechnen, da im Zuge der Energiewende das Bestandsnetz den zukünftigen Anforderungen entsprechend angepasst wird.

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 stellte keine Auffälligkeiten in der Qualität des entnommenen Trinkwassers fest. Ergänzend hat am 15.11.2024 das Gesundheitsamt V-R dem Vorhabenträger telefonisch mitgeteilt, dass sämtliche Grenzwerte der Trinkwasserverordnung eingehalten werden und aus der Sicht des Amtes keine Einwände gegen die Nutzung des Trinkwassers bzw. des Brunnens bestehen.

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 Vorhabenträger war nachzuweisen, dass die bestehende Kleinkläranlage geeignet ist, das 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 beauftragt. 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 zur Bebauung geplante Flurstück (Gemarkung Glowe, Flur 4, Flurstück 8/8) ist in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR erfasst. Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Gemäß Niederschlagswasserkonzept des ZWAR ist vorgesehen, dass auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern. 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 m³/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 der Planung soll nicht nur für das Vorhaben Weddeort, sondern auch für die Gemeinde zukünftig eine notwendige Löschwasser-Entnahmestelle am Nordufer eines Kleingewässers südlich des Plangebiets eingerichtet werden. Das Kleingewässer liegt ca. 200 m Luftlinie von der Siedlung Weddeort entfernt. Er ist ca. 30 m breit, ca. 220 m lang und ca. 5 m 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. Das Nordufer des Sees ist über eine kleine, ca. 3 m breite Schneise von der Straße aus erreichbar. Hier befindet sich eine ca. 20 m² große kurzrasige Freifläche, die durch den Tritt von Besuchern offengehalten wird. Die Schneise ist ausreichend für das Antragen einer Pumpe. Vorhandene Gräser und Gehölze müssen für ein gewisses Raumprofil zurückgeschnitten werden.



Abbildung 14: Lage der Löschwasserentnahmestelle zum Plangebiet; Quelle Luftbild: www.geonort.de

Das südlich zum Plangebiet gelegene Abgrabungsgewässer wird durch die Feuerwehr und die Naturschutzbehörde als geeignet für das Vorhaben eine Löschwasserentnahme angesehen. Zu beachten ist, dass das Gewässer naturschutzfachlich zweifach unter Schutz steht:

- Biotopschutz nach §20 und
- LRT-Schutz nach FFH-RL.

Eingriffe in das Gewässer und seine Ufer sind damit so gut wie ausgeschlossen. Das Gewässer darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. In Anbetracht der Gewässergröße sowie der Grundwasserspeisung des Gewässers ist jedoch die Wasserentnahme in Notfallsituationen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich unproblematisch, da umfangreichere bauliche Eingriffe nicht vorgesehen sind. Im Detail wird davon ausgegangen, dass ein frostsicheres

Rohr für eine Löschwasser-Saugstelle am Nordufer des Abgrabungsgewässers gesetzt wird. Für die Befestigung des Rohres im Gewässer können an zwei Stellen ein bis zwei Pfähle eingeschlagen werden. Größeren Erd- oder Baggararbeiten sind mit der Maßnahme nicht verbunden.

Im Plangebiet wird die *Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle* gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Im Planverfahren wird eine Wendeanlagen für Müllfahrzeuge im nordöstlichen Bereich berücksichtigt. Die Fläche wird aktuell bereits als Zufahrtsfläche und Wendemöglichkeit von PKW genutzt. Die Fläche ist ausreichend, sodass sie als Wendeanlagen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entspricht. Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214- 033) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann. Für die Wendeanlage ist ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m zu planen. Der Wendeplassenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

2.6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Gemeindestraße „Alt Glowe“. Die an das Plangebiet angrenzende Verkehrsfläche ist zusätzlich als überregionaler Radweg (Ostseeküsten-Fernradweg) ausgewiesen. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt die Verkehrsflächenausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die an „verkehrsberuhigte Bereiche“ geknüpften Verkehrsregeln gehen hier vorliegend von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. Das Fahren geschieht mit deutlich reduzierter Geschwindigkeit, zumal es sich um keine Straße mit Durchfahrtscharakter, sondern mit Zielverkehr handelt. Dies rechtfertigt die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

2.7 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.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.3 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, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Bislang wird der Bereich von der Baurechtsbehörde als Außenbereich nach § 35 BauGB eingeschätzt, so dass mit der Bauleitplanung für die Eigentümer grundsätzlich Vorteile verbunden sind, da ihnen der Bebauungsplan gesichertes Baurecht verleiht. Da der Bebauungsplan zudem grundsätzlich ähnliche Festlegungen trifft wie die bestehenden Nutzungs- und Baugenehmigungen, ist das Entstehen von Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

Gemeinde Glowe, Februar 2026

II UMWELTBERICHT

4 Einleitung

4.1 Allgemeine Angaben

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Weddeort“ der Gemeinde Ostseebad Glowe 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 baulichen Umfangs der Planung sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Weddeort“ soll die Legitimierung der vorhandenen touristischen Nutzung („Ferienanlage Weddeort“), die Ergänzung des Ferienbetriebs um einen Neubau (Betreiberwohnung) sowie die Regulierung der lokalen Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge (öffentliche Verkehrswege) erreicht werden. Das Plangebiet umfasst dabei die unter Punkt *1.1 Lage des Plangebiets* aufgeführten Flurstücke innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Glowe, Gemeinde Ostseebad Glowe. Es umfasst dabei die vorhandenen Gebäudestrukturen des ehemaligen Gehöfts Weddeort sowie die umgebenden Rasen- und Wegeflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,19 ha.



Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf, unmaßstäblich

4.2 Datengrundlagen

Bei der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Weddeort“ 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“ (Ingenieurbüro 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.

5 Beschreibung der Planung

5.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Weddeort“ befindet sich ca. 700 m südöstlich des Hauptortes Glowe innerhalb der Gemeinde Ostseebad Glowe, Gemarkung Glowe, Flur 4, und umfasst das ehemalige Gehöft Weddeort, bestehend aus derzeit drei Wohn- und Ferienhäusern, Nebengelassen, Grünflächen, Zuwegungen und Stellflächen für PKW. Die nachfolgenden Flurstücke werden vorhabenbedingt in Anspruch genommen:

- Flur 4: 8/5, 8/6, 8/7 (vollständig)
- Flur 4: 8/8 (anteilig)

Die Plangebietsfläche beträgt knapp 1,19 ha. Sie wird im Nordwesten, Süden und Osten von Waldflächen mit Gehölzsäumen und Lichtungen begrenzt. Nordöstlich befindet sich ein Standgewässer, südwestlich befinden sich Uferbereiche des *Mittelsees*, westlich jenseits eines Gehölzsaums befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) beschränkt. Berücksichtigt werden jedoch werden auch die umliegenden Biotop-, Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

5.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll ein Bauplatz für ein Wohngebäude entwickelt sowie die Parksituation durch die Ausweisung privater Stellflächen reguliert und neu geordnet werden. Ziel ist die Ermöglichung einer sich in das Siedlungsgefüge eingliedernden Wohnnutzung, die den Betriebsleitern des „Ferienhofes Weddeort“ als Betreiberwohnung dienen soll. Zudem werden die Stellflächen für die Feriengäste und Besucher sowie für das neu zu errichtende Wohnhaus strukturiert und an den Bedarf angepasst.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung		GR	Versiegelung* Planung	Versiegelung Bestand	Versiegelung Veränderung
Baugebiet 1:		1.765 m²	605 m²	1.210 m²	1.018 m²
Baugebiet 2:		540 m²	216 m²	324 m²	--- m²
Verkehrsfl. bes. Zweckbest. Vorhabenbez. B-Plan öffentlich:		1.306 m² 952 m²	952 m²	742 m²	210 m²
Grünfläche		8.650 m²		80 m²	- 80 m²
	öffentlich:	64 m²			---
	privat:	8.586 m²			---
Versiegelung durch Wege, Hütten etc.			147 m²	147 m²	---
Gesamtgebiet		11.907 m²	2.608 m²	1.987 m²	+ 646 m²

* unter Berücksichtigung von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit 100%

Insgesamt werden ca. 1,19 ha Plangebiet mit einer bestehenden Versiegelung (Wohnbebauung/ Gebäude, Zuwegungen, Stellflächen) von 1.987 m² überplant. Dabei werden ca. 621 m² neuversiegelt.

6 Vorgaben und Ziele übergeordneter Planungen

6.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

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.

Das Vorhaben soll im Siedlungsbereich Weddeort, südlich des Hauptortes Glowe, realisiert werden. Anteilig ist das Plangebiet bereits bebaut (ehemaliges Gehöft, Häuser zu Wohn- und Ferienhäusern umgebaut) oder versiegelt (umgebende Straße, Wegeflächen innerhalb der Grünfläche, Stellflächen). Zudem befinden sich intensiv gepflegte Rasenflächen mit vereinzelt Obstbäumen und Zierpflanzungen sowie Erholungs- und Ferienstrukturen (Spielhaus, offene Hütte) innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ist als einzelner Siedlungsbereich von Wald/ Waldrandstrukturen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Eine vorhabenbedingte Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Vorhabens angepasst. Im Bereich des Plangebiets wurden Sondergebietsflächen (Ferienwohnen), Grünflächen und Stellplätze ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem angepassten Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht dessen Vorgaben.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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).

Das Vorhaben führt in geringem Umfang zu einer Nutzungsänderung auf einer bereits in Nutzung befindlichen, intensiv gepflegten Rasenfläche im unmittelbaren Umfeld von Bestandsbebauung. Die geplante Nutzung entspricht der umliegenden Bestandsnutzung (einzelnes Wohnhaus zur Privat- oder Ferienwohnnutzung) innerhalb des Siedlungsbereichs Weddeort und fügt sich daher in den Siedlungsbestand ein. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer anthropogen und anteilig baulich vorgeprägten Fläche vorgebeugt.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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.

Zum Vorhaben liegt ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz vor“ (Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund, 30.07.2023) vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch

Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im Fachbeitrag erläutert.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und des kommunalen Baumschutzes

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 ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Glowe zu berücksichtigen. Demnach sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (mit Ausnahmen) sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume oder baumartige Sträucher, bei denen wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, gesetzlich geschützt. 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. nach der lokalen Baumschutzsatzung.

Der Baumbestand im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurde erfasst. Zur Umsetzung des Vorhabens sind keine Fällungen von Einzel- oder Alleeebäumen sowie Baumreihen notwendig. Alle zu erhaltenden Bäume sind während potenziell relevanter Bautätigkeiten vor mechanischen und anderen Beschädigungen zu schützen.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Eine direkte, bauliche Betroffenheit von Biotopen kann daher ausgeschlossen werden. Mittelbare Betroffenheiten von nahen Biotopen sind angesichts der Vornutzung, der umgebenden Bestandsnutzungen und der sich lediglich geringfügig erhöhenden Wohnnutzung bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ersichtlich.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

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.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. In der näheren Umgebung befinden sich Waldflächen, die sich auf Grund der geringen Distanz auf das Plangebiet auswirken. Die notwendigen Abstände der vorhandenen und geplanten Bebauung in Höhe von 30 m werden eingehalten. Temporäre oder dauerhafte Umwandlungen von Wald sind im Zuge des Vorhabens nicht notwendig.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

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 entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet umfasst eine intensiv gepflegte Rasenfläche innerhalb eines etwas abseits liegenden Siedlungsbereichs. Die Umgebung ist durch bestehende Gebäude baulich vorgeprägt. Die Überplanung von bereits in Nutzung befindlichen Flächen sowie der Anschluss an und die Mitbenutzung von bereits vorhandenen Verkehrswegen entsprechen dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Reduzierung von Neuversiegelung.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

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.

Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich anteilig innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens, der sich vom an den *Großen Jasmunder Bodden* anschließenden *Mittelsee* ergibt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich außerhalb des Küstenschutzstreifens. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Küstengewässern entfällt daher, die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V werden nicht berührt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).

Es wird angestrebt, das Niederschlags- und Oberflächenwasser vollständig auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen, 28.06.2024). Die Untersuchung ergab, dass eine oberflächliche Versickerung mit Hilfe von Sickermulden

realisiert werden könne. Detaillierte Angaben zu z.B. Versickerungsmengen und Untergrundschichtungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Das lokal anfallende Abwasser wird derzeit in einer Kleinkläranlage biologisch gereinigt und anschließend mittels Sickerschächte versickert. Die dafür notwendige Einleiterlaubnis wurde im Zuge der Planung erneuert und an die neuen Bedarfe hin angepasst. Das angefertigte Baugrundgutachten verweist auf die Möglichkeit, sowohl das anfallende Niederschlags- als auch das biologisch gereinigte Abwasser mittels Sickermulden zu versickern, da sich die sandig-humosen Oberböden besser zur Versickerung eignen würden als die im Untergrund anstehenden Geschiebemergel.

6.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

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. Die geplante Nutzung ist mit den raumordnerischen Zielen und Belangen vereinbar.

Flächennutzungsplan

Die aktuelle 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Glowe stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Sondergebieten SO-Ferien dar. Zulässig sind Ferienwohnungen und -häuser sowie Betriebswohnungen, die dem Betrieb vor Ort zugeordnet sind. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

6.3 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. Im Zuge der Planung wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz“ erstellt (Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund). Der Fachbeitrag kam bezüglich der beiden untersuchten Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit des GGB und des VSG und dessen jeweiliger maßgeblicher Gebietsbestandteile ausgeschlossen werden kann.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet befand sich zu Planungsbeginn vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 81 *Ostrügen*. Die Grenzen des LSG wurden jedoch aktuell angepasst. Mit der 65. Verordnung vom 12.06.2025 zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 4. Februar 1996 ist das Plangebiet nicht mehr Bestandteil des LSG 81 Ostrügen. Eine Betroffenheit des Schutzgebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Teile des Naturschutzgebietes (NSG) 256 *Spyckerscher See und Mittelsee*. Das Plangebiet ragt anteilig in die Schutzgebietskulisse hinein. Eine Betroffenheit des Schutzgebiets ist nicht grundsätzlich auszuschließen und ist zu prüfen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 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*.

Das Gelände ist überwiegend eben bis flachwellig bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 3,5 m NHN.

7.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern [3] 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.

Im Bereich der Bestands- und Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Auf Grund der verhältnismäßig gering ausfallenden Neuversiegelung von 363 m² (Wohnbebauung, Zuwegungen) sind diese Beeinträchtigungen als ebenso gering einzustufen. Die geplanten Neuversiegelungen finden vollständig im Bereich des intensiv gepflegten Ferienhofs statt. Abweichungen vom natürlichen Bodengefüge sind bereits flächig vorhanden. In den versiegelungsfreien Bereichen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. wiederhergestellt.

Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Wohnbebauung) ist während der Bauzeiten mit den üblichen Begleiterscheinungen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen), Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Die Planung sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

7.3 Fläche

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv gepflegte Rasenfläche innerhalb eines genutzten und anteilig bebauten Siedlungsbereichs dar. Vereinzelt befinden sich einige Obstgehölze innerhalb des Plangebiets und in dessen direkter Umgebung. Es bestehen Versiegelungen im Bereich der bestehenden Gebäude und dessen Zuwegungen sowie durch die asphaltierte, einspurige Straße, die das Plangebiet nahezu vollständig umgibt. Die bestehende Versiegelung innerhalb des Plangebiets liegt bei ca. 1.987 m². Die zusätzlich geplante Versiegelung umfasst ca. 363 m² Vollversiegelung sowie 258 m² Teilversiegelung, was – in Relation zum gesamten Plangebiet mit einem Umfang von ca. 1,19 ha – als verhältnismäßig gering betrachtet werden kann. Auf Grund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereichs, kann die Fläche insgesamt als deutlich anthropogen vorgeprägt und daher geringwertig – im Vergleich zu einer unbebauten, naturnahen Freifläche – bewertet werden.

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 oder Fragmentierung ungestörter Landschaften oder 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.

7.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie

7.4.1 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. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor. Innerhalb des Plangebiets stehen oberflächlich anthropogen überprägte Böden aus früheren Bautätigkeiten (ehemals geplanter Durchstich zwischen *Ostsee* und *Großem Jasmunder Bodden*) sowie die durch die Verlandungen des Boddens angeschwemmte Sande an, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand wird mit ≤ 2 m angegeben. Es besteht kein potenziell nutzbares Dargebot. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 162,3 mm/a. Bindige Deckschichten sind nicht ausgeprägt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten von < 5 m), der Grundwasserleiter gilt als *unbedeckt*, die Geschütztheit wird mit *gering* angegeben.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

7.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Die in der näheren Umgebung befindlichen Standgewässer sind nicht direkt mit dem Plangebiet verbunden. Eine indirekte Verbindung über das Grundwasser ist jedoch nicht auszuschließen.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

7.4.3 Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Es befindet sich jedoch anteilig innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens, der sich vom ca. 110 m südöstlich liegenden *Mittelsee* ergibt. In ca. 300 m Entfernung in östliche Richtung

befinde sich zudem der *Spyckersche See*, welcher über den *Mittelsee* mit dem *Großen Jasmunder Bodden* verbunden ist.

Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist auf Grund des geringen baulichen Umfangs, der bestehenden Nutzungen und Bebauungen und der Entfernung zu potenziell beeinträchtigten Küstengewässern nicht gegeben.

7.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

7.5 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. Zeitgleich 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.

7.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV

Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [3] 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 bleibt vollständig erhalten, er ist vom Vorhaben nicht betroffen. Alleen oder Baumreihen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden und somit vom Vorhaben nicht betroffen. Der Baumbestand sowie die Lage der Einzelbäume innerhalb des Plangebiets können dem Fachbeitrag „Biotopkartierung“ sowie der beigefügten Plandarstellung entnommen werden.

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. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldabstandsgrenzen in das Plangebiet projiziert. Sowohl die bestehenden als auch die geplanten baulichen Anlagen befinden sich demnach außerhalb des gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Eine Beeinträchtigung von Waldflächen gemäß LWaldG M-V ist daher auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope oder Geotope.

Im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich bis zu 4 gesetzlich geschützte Biotope:

- RUE01541 Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: 19,9035 ha; Entfernung: ca. 60 m
- RUE01546 Hecke; Naturnahe Feldhecken; Gesamtfläche: 0,4020 ha; Entfernung: ca. 60 m
- RUE01547 Feuchtgrünland, aufgelassenes Phragmites-Röhricht; Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: 4,2475 ha; Entfernung: ca. 70 m
- RUE01553 Flachsee, Gehölz, verbuscht, Weide; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Gesamtfläche: 0,9355 ha; Entfernung: ca. 40 m

Auf Grund des geringen baulichen Ausmaßes der Planung, der Entfernungen und der bestehenden Beeinträchtigungen durch die Bestandsnutzungen innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung kann von keiner vorhabenbedingten Zustandsverschlechterung für diese gesetzlich geschützten Biotope ausgegangen werden.

Im erweiterten Umfeld (200 m) befinden sich bis zu 3 weitere gesetzlich geschützte Biotope:

- RUE01549 permanentes Kleingewässer, salzbeeinflusst; Stehende Kleingewässer einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: 0,0302 ha; Entfernung: ca. 200 m
- RUE01552 Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: 2,2733 ha; Entfernung: ca. 150 m
- RUE07760 Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Gesamtfläche: 8.742,8053 ha; Entfernung: ca. 135 m

Auf Grund des geringen baulichen Ausmaßes des Vorhabens und der Entfernung der Biotope zum Plangebiet kann keine Betroffenheit für diese gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Ergänzend zu den landesweit gelisteten Biotopen wurden im Zuge der Biotopkartierung weitere Flächen mit Biotopcharakter im Umfeld des Plangebiets kartiert. Diese Biotopflächen sind den bestehenden Nutzungen durch das ehemalige Gehöft und den jetzigen Ferienhof bereits langjährig ausgesetzt. Die baulichen Veränderungen wirken sich nicht negativ auf die Flächen mit Biotopcharakter aus, die zukünftigen Nutzungen entsprechen vollständig der derzeitigen Situation. Insgesamt sind auch für diese Biotopflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens ersichtlich.

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*

PER – 13.3.2 Artenarmer Zierrasen

PEB – 13.3.3 Beet/ Rabatte

PGN – 13.8.3 Nutzgarten

ODE – 14.5.4 Einzelgehöft

OVD – 14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg

OVF – 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg

OVW – 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

OVP – 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche

OVR – 14.7.9 Rast- und Informationsplatz

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es vor allem zu einem Eingriff in Flächen des Biotoptyps *Artenarmer Zierrasen* (PER). Der flächige Eingriff wird gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet und rechnerisch ermittelt

7.7 Fauna

Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten und intensiv gepflegten Siedlungsbereich, der von diversen naturnahen und anteilig bewirtschafteten Flächen umgeben ist. Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld stehen vielfältige Habitatstrukturen (Gehölze, Wald, Schilfbereiche der Boddenküste, Stillgewässer, landwirtschaftliche Flächen) für verschiedene Tierarten zur Verfügung. Im Zuge der Planung wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz“ von Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund, erstellt und am 30.07.2023 vorgelegt. Gemäß der durchgeführten Habitatpotenzialanalyse sind potenzielle Betroffenheiten bzw. zumindest temporäre Vorkommen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sowie der Arten Fischotter (*Lutra lutra*) und Kranich (*Grus grus*) nicht auszuschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der potenziellen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die nachstehenden Maßnahmen wurden in Anlehnung an die Vorgaben aus dem Fachbeitrag entwickelt.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Die Baufelder innerhalb des Plangebiets sind vor Beginn der Bauphase mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Schutzzaun sollte ca. 10 cm tief in die Erde eingegraben werden (Schutz vor Untergrabung) und eine Höhe von 50 – 60 cm aufweisen. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase intakt zu halten und darf erst nach Beendigung sämtlicher baulicher Tätigkeiten entfernt werden.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Amphibien

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards

- erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Beschränkung der Beleuchtungszeit, z.B. durch Bewegungsmelder,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. Oktober und 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternative Bauzeiten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel, Kranich

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Bewertungsverfahrens der LAG-VSW (Beschluss 21/01) und des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMID et al. 2012).

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Auswirkungen des Eingriffs vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

7.8 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 *Nordrügensch Boddenlandschaft* sowie an das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* an. Im Zuge der Planung wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz“ von Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund, erstellt, welches eine vorhabenbedingte Betroffenheit der nahen Natura 2000-Gebiete ausschließt.

Das Plangebiet befindet sich nach der 65. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 4. Februar 1996 (Inkrafttreten: 12. Juni 2025) nicht länger innerhalb der Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 81 *Ostrügen*.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet (NSG) 256 *Spyckerscher See und Mittelsee* an. Teile der Schutzgebietskulisse ragen in das Plangebiet hinein. Das Vorhaben sieht im Bereich des NSG die Schaffung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) vor. Die Veränderung bzw. Anlage von Straßen, Wegen, Plätze jeder Art oder sonstiger Verkehrsflächen ist nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Schutzgebietsverordnung verboten. Parallel zum B-Planverfahren wurde daher gemäß § 6 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietssatzung gestellt. Seitens der UNB wurde jedoch klargestellt, dass es keiner Genehmigung mit Grundlage der NSG-Verordnung bedarf, da kein Ausbau und keine Erweiterung des Bestandes geplant sind und damit auch keine einhergehende Intensivierung der Nutzung abzusehen ist.

7.9 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees* (Nr. II 6-9) der Stufe *sehr hoch* (Stufe 5) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei das Umfeld des *Spyckerschen Sees* und des *Mittelsees* im Osten und erstreckt sich südwestlich von Glowe bis zum *Waller Ort* am *Großen Jasmunder Bodden*. Dabei überwiegen großschlägige Landwirtschafts- und Waldflächen. In den Bereichen der landwirtschaftlichen Nutzung erscheint die Landschaft stellenweise vollständig ausgeräumt. Siedlungsbereiche sind kaum vorhanden bzw. von untergeordneter Größe und Bedeutung. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem Entwässerungsgräben zwischen den Landwirtschaftsflächen sowie die Seen im Osten mäßige bis deutliche Zäsuren dar.

Das Plangebiet umfasst die Bestandsgebäude des ehemaligen Gehöfts Weddeort, welche zum Ferienwohnen ausgebaut worden sind. Ergänzend befinden sich ein kleines Spielhaus sowie Zuwegungen innerhalb der ansonsten intensiv gepflegten Rasenflächen. Im Umfeld dominieren die Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie die östlich liegenden Seen das Landschaftsbild. Durch die nahezu vollständig geschlossene Begrünung (Wälder, Gehölze) um das Plangebiet herum, treten die bestehenden Gebäude in der Wahrnehmung innerhalb der Landschaft in den Hintergrund. Das Gesamtensemble steht nicht unter Denkmalschutz.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Landschaftsbild. Der Neubau eines Wohnhauses soll den Betreibern des Ferienhofs Weddeort eine besuchernahe Unternehmensführung ermöglichen. Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb des kleinen Siedlungsbereichs Weddeort und werden intensiv gepflegt bzw. genutzt. Sie sind nicht als ungestörte, naturnahe Freiflächen anzusehen, sondern als bereits anthropogen und anteilig baulich vorgeprägte Flächen mit langjähriger, durchgehender Bestandsnutzung. Durch die Verwendung von vorgennutzten Flächen wird den Vorgaben einer Minimierung der Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten, naturnahen Freiflächen entsprochen und zu einem Erhalt des Gesamtlandschaftsbildes beigetragen.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten. Es bestehen keine wertvollen Sichtbeziehungen zur Landschaft, die durch Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.

7.10 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

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor

allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Vorhabengebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

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.

7.11 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.

Es verstärken sich weder Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

7.12 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.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8 Eingriffe in Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Aussagen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Nutzung von 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; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope 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 bzw. 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 Siedlungsbiototypen anteilig zugunsten der Versiegelung (Gebäude/ Zuwegungen) 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.

8.2 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Ein vorhabenbedingter Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand findet nicht statt.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018) auf Basis der gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) erfassten Biototypen.

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
---------------------------------------	---	--	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biototypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biototypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biototypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biototypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HZE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biototypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HZE 2018).	

Den betroffenen Biototypen PHW, PER, PEB, PGN, ODE, OVD, OVF, OVW, OVP und OVR wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 –

Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund der unterschiedlichen Bestandsversiegelungen sind auch die anzuwendenden Biotopwerte unterschiedlich gewählt. Sie rangieren im Bereich von 0,4 (OVW) über 0,9 (OVD) bis 1,0 (PER). Die Flächen der Biotoptypen PHW, PEB, PGN, ODE, OVD, OVF, OVW, OVP und OVR sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen nach Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Dem betroffenen Biototyp RHK wird die Wertstufe 2 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 3 entspricht. Die Flächen des Biototyps RHK sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen nach Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Ergänzend zum Biotopwert wird die direkte Umgebung des Vorhabengebiets in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand der Vorhabenfläche zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen und der Lage des Vorhabengebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig innerhalb eines nationalen Schutzgebiets (LSG), weshalb ein Grundwert von 1,25 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Vorhabengebiets innerhalb des Siedlungsbereichs von Weddeort kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 1,0 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m ² EFÄ]
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	517,00	0	1,0	1,0	517,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	129,00	0	1,0	1,0	129,00
Gesamt		646,00				646,00

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Wirkbereichs sind keine Flächen von Biotoptypen mit der Wertstufe 3 vorhanden. Die im Umfeld bestehenden Biotope und Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher werden von der Bestandsbebauung und der davon ausgehenden Nutzungen bereits

vollständig beeinträchtigt (Störquellen). Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 1.987 m² versiegelt. Die Versiegelung besteht in Form von Gebäuden mit Betonfundamenten, asphaltierten Straßenbereichen und gepflasterten bzw. stark verdichteten Wegen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in Höhe von 517,00 m² (Vollversiegelung). Für die Neuanlage von Parkflächen auf Rasenflächen im Süden ist zusätzlich eine Teilversiegelung auf 128,00 m² vorgesehen. Aus den zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich folgende Rechnung:

517,00 m ²	x	0,5	=	258,50 [m ² EFÄ]
128,00 m ²	x	0,2	=	25,80 [m ² EFÄ]
gesamt:				284,30 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
646,00		0,0		284,30		929,30

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **930 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

8.3 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Das Vorhaben sieht keinen Eingriff in den lokalen Einzelbaumbestand vor. Eine entsprechende Kompensation entfällt daher.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von 930 m² EFÄ wird über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* erbracht. Vorgeschlagen wird das Ökopunktekonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 232.914 verfügbare Ökopunkte (Stand 10.02.2026). Der Bedarf im Umfang von 930 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Die Abbuchung vom Ökopunktekonto ist seitens des Bauherrn gegenüber der Gemeinde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nachzuweisen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 930 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (intensiv gepflegte Rasenfläche) beibehalten. Eine Komplettierung des Siedlungsbereichs am Standort des ehemaligen Gehöfts Weddeort sowie die wirtschaftliche Stärkung des Betriebs „Ferienhof Weddeort“ blieben damit verwehrt. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

9.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Gemäß den Aussagen des Fachbeitrags „Gebiets- und Artenschutz“ sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Die Baufelder innerhalb des Plangebiets sind vor Beginn der Bauphase mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Schutzzaun sollte ca. 10 cm tief in die Erde eingegraben werden (Schutz vor Untergrabung) und eine Höhe von 50 – 60 cm aufweisen. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase intakt zu halten und darf erst nach Beendigung sämtlicher baulicher Tätigkeiten entfernt werden.
- V 2** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
 - Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Beschränkung der Beleuchtungszeit, z.B. durch Bewegungsmelder,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.
- V 3** Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 31. Oktober und 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternative Bauzeiten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V 4** Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Bewertungsverfahrens der LAG-VSW (Beschluss 21/01) und des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMID et al. 2012).

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Auswirkungen des Eingriffs vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

9.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beanspruchte Fläche befindet sich im Siedlungsbereich Weddeort, südlich von Glowe. Sie ist als intensiv gepflegte Rasenfläche Bestandteil des Siedlungsbereichs. Durch die

Verwendung einer bereits anthropogen vorbelasteten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung wird die Erweiterung des als Ferienhof genutzten Siedlungsbereichs angestrebt. Die Ergänzung einer baulich harmonischen Siedlungsstruktur, die sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt, wertet den gesamten Siedlungsbereich auf und trägt so zu einer Erhöhung der lokalen Lebensqualität bei.

Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine baulichen bzw. strukturellen und in ihrer Nutzung an den Bestand angepassten, vertretbaren Alternativen.

Gleichwohl bestehen für die Errichtung eines Wohnhauses alternative Flächen in der unmittelbaren Umgebung. Diese wären jedoch mit zusätzlichen baulichen Tätigkeiten (Erschließung, Straßen-/ Wegebau) und einem daraus resultierenden erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine entsprechende Alternativenplanung entfällt sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht.

9.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials erstellt.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Dipl.-Landschaftsökologin Julia Kahl, Greifswald). Der Einzelbaumbestand wurde ebenso erfasst und dokumentiert. Die Kartierungen wurden naturschutzfachlich bewertet, der sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergebende Eingriff wurde rechnerisch ermittelt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein Fachbeitrag „Gebiets- und Artenschutz“ erstellt, dem eine Habitatpotenzialanalyse für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sowie der Arten Fischotter (*Lutra lutra*) und Kranich (*Grus grus*) zu Grunde liegt (Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund). Die sich aus dem Fachbeitrag ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

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

9.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

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.

10 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 „Weddeort“ in der Gemeinde Ostseebad Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der 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* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 545 m² EFÄ können durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone vollständig ausgeglichen werden. Eingriffe in den lokalen Baumbestand finden nicht statt.

Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden im Zuge der Bauvorbereitung und der Bautätigkeiten vor Ort realisiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

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.

Tabelle 2: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	gering positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	gering positiv	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Ostseebad Glowe, November 2024, ergänzt Februar 2026

11 Quellenverzeichnis

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2019

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Zuletzt aufgerufen im November 2024 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Faunistisches Gutachten und Natura 2000-Gebietsprüfung:

Fachbeitrag Gebiets- und Artenschutz – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Glowe - Weddeort vom 30.07.2023, Dipl.-Biol. Steffen Biele, Stralsund

Biotopkartierung:

Fachbeitrag Biotopkartierung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Glowe – Weddeort vom 30.07.2023, Dipl.-Landschaftsökologin Julia Kahl, Greifswald

Biotopkarte „Erweiterung der bestehenden Ferienanlage "Weddeort" um ein Betreiberhaus" vom Juli 2023, Dipl.-Landschaftsökologin Julia Kahl, Greifswald

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVObI. M-V 2016, S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**) (ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Glowe – Baumschutzsatzung -, Beschlussfassung am 26.03.2009; Gemeinde Ostseebad Glowe