lars hertelt |
stadtplanung und architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
info@hertelt-stadtplanung.de

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: ……..... Ende ……...

Einstellung in das Internet

Beginn: ……..... Ende ……...

Öffentliche Auslegung

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

Gemeinde Ostseebad Glowe
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 39 „Wittower Heide Nord“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbetrachtung / Umweltbericht

Veröffentlichungsfassung
(§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ der Gemeinde Ostseebad Glowe

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 3

1.1.) Geltungsbereich 3
1.2.) Rechtsgrundlagen 3
1.3.) Planungserfordernis und Ziel der Planung 3
1.4.) Verfahren 4
1.5.) Übergeordnete Planungen 4
1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung 4
1.5.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan 5
1.5.3.) Rahmenplan „Wittower Heide“ 5
1.6.) Zustand des Plangebietes 6
1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 6
1.6.2.) Schutzgebiete und Objekte 6
1.6.3.) Überflutungsgefahr 7
1.6.4.) Immissionen 8

2.) Städtebauliche Planung 9

2.1.) Nutzungskonzept 9
2.2.) Festsetzungen 9
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung 9
2.2.2.) Wald 10
2.2.3.) Maßnahmen zum Schallschutz 11
2.3.) Flächenbilanz 12
2.4.) Erschließung 12
2.4.1.) Ver- und Entsorgung 12
2.4.2.) Verkehrliche Erschließung 13

3.) Auswirkungen 15

3.1.) Übersicht abwägungsrelevante Belange 15
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 16
3.2.1.) Allgemeines / Methoden 16
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) 16
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 19
3.2.4.) Minderung und Vermeidung 21
3.2.5.) Eingriff/ Ausgleich 23
3.2.6.) Schutzgebiete 24

4.) Zusammenfassung 26

Anhang 1 - Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsemissionen L30, M.O.E.; Itzehoe, 2024
Anhang 2 - Baumbestandsliste, grünblau; Stralsund, 2025
Anhang 3 - Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 39 „Wittower Heide Nord“, Thomas Frase; Rostock, 2024
Anhang 4: Kartierbericht und Potenzialanalyse für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 39 „Wittower Heide Nord“, Thomas Frase; Rostock, 2024

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen teilweise bebauten Bereich im Norden der Wittower Heide und umfasst die Flurstücke 1/177, 1/79, 1/82 1/83, 1/166, 1/294, 1/295, 1/493, 1/494 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide sowie Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 1/15). Das Plangebiet schließt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 und im Norden an die Landstraße L30 an

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



Abbildung 1: Geltungsbereich

1.2.) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

1.3.) Planungserfordernis und Ziel der Planung

Der Planbereich ist teilweise bebaut, die Flächen zwischen den Bauten sind anthropogen geprägt. Die Bebauung ist jedoch nicht geeignet einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bilden. Der Planbereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die verfolgten Planungsziele der Nachverdichtung sind ohne ein Bauleitplanverfahren nicht zu erreichen, da die Vorhaben nicht den Satus einer Privilegierung (s. § 35 BauGB) haben. Insofern ist die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig um die Ziele der Planung zu erreichen.

Mit dem Vorhaben verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Sicherung der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung des Bestandes gemäß den Ergebnissen des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans „Wittower Heide“ (vgl. 1.3.3) auf bereits erschlossenen Flächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Einheitlichkeit der Bebauung für Nachverdichtung und
- Erhaltung des grünen Charakters durch entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude sowie
- Erhaltung des Baumbestands und Sicherung des Gehölzbereichs.

1.4.) Verfahren

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

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

Verfahren nach § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren unter Auslassung des Verfahrens nach § 3 und § 4 jeweils Abs.1 BauGB durchgeführt werden. Angesichts der Gewichtung der auf das Plangebiet einwirkenden öffentlichen Belange wie angrenzender Waldstatus, Immissionen durch die nördlich gelegene Landstraße sowie den intensiven Gehölzbesatz hat sich die Gemeinde entschlossen, das Verfahren zweistufig unter Anwendung der Verfahrensschritte nach § 3 und § 4 jeweils Abs.1 BauGB zu gestalten. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer Änderung der Planung geführt. Diesem Verfahrensschritt folgt die Ausarbeitung einer geänderten Veröffentlichungsfassung.

1.5.) Übergeordnete Planungen

1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung

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



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Quelle: Karte RREP_2021_Teil 1

1.5.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan liegt in einem Maßstab von 1:10.000 vor, die Plangrundlage ist nicht parzellenscharf, sodass die Plangrundlage des FNP eine Unschärfe aufweist. Daher kann beim Abgleich der des Bebauungsplans mit der Plangrundlage des Flächennutzungsplans die Genauigkeit der hier vorliegenden Planung über das Ziel der FNP-Darstellung hinausschießen (sog. „überschießende Genauigkeit“).

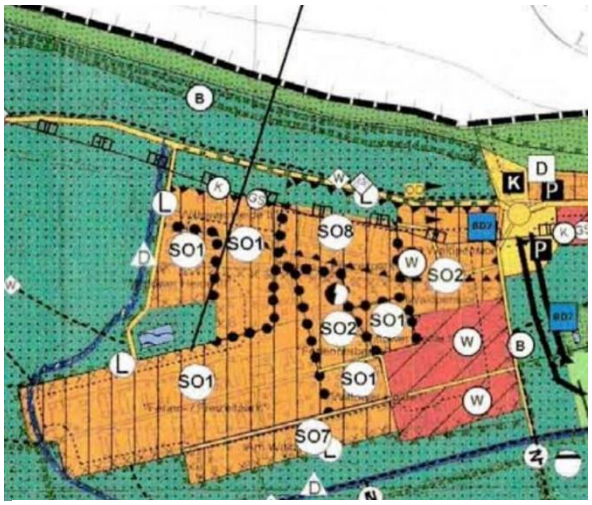


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe

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

Zusätzlich ist der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans gültige und zum nördlich liegenden Küstenverlauf gehörende 200m Gewässerschutzstreifen nach Naturschutzrecht nachrichtlich dargestellt. Der Gewässerschutzstreifen beträgt nach neuer Gesetzeslage land- und gewässerseits jeweils eine Tiefe von aktuell 150m (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). D.h., dass der im Flächennutzungsplan dargestellte Küsten- und Gewässerschutzstreifen keine aktuelle Gesetzesgrundlage mehr besitzt und der Küsten- und Gewässerschutzstreifen um 50m weiter nördlich liegt.

Von diesem Gewässerschutzstreifen zu unterscheiden ist der 200m - Küstenschutzstreifen gemäß § 89 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBI. M-V S. 866). In der Planzeichnung des FNP ist dieser auch nach heutiger Gesetzeslage korrekt dargestellt.

1.5.3.) Rahmenplan „Wittower Heide“

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

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

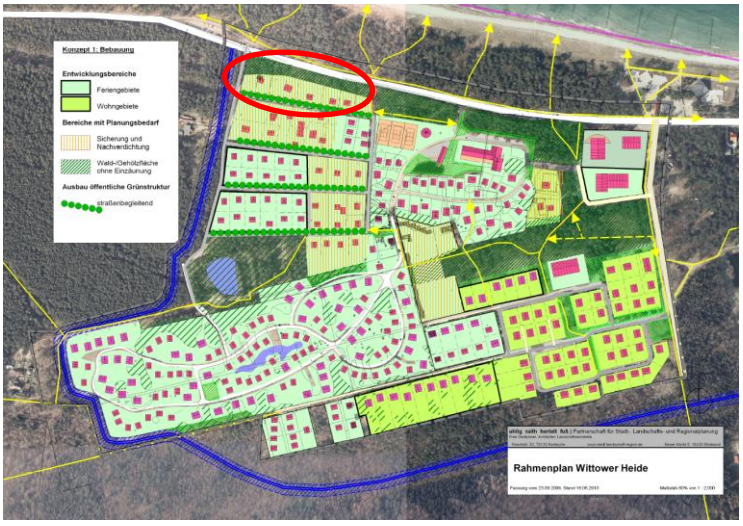


Abbildung 4: Rahmenplan „Wittower Heide“

Rahmenplan eine „Sicherung und Nachverdichtung“ des Bestandes vorgesehen.

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

1.6.) Zustand des Plangebietes

1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

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

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

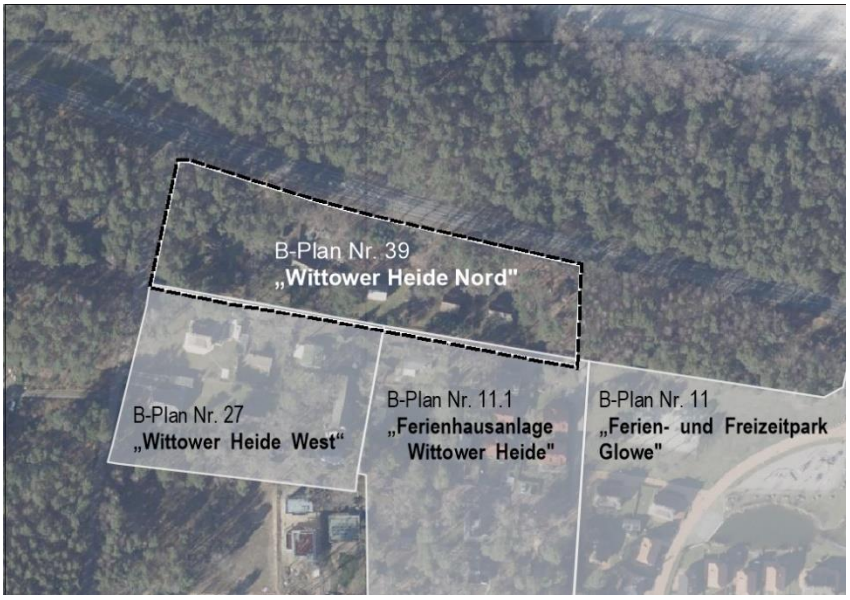


Abbildung 5: Angrenzende Nutzung / rechtkräftige Bebauungspläne (Luftbild: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.6.2.) Schutzgebiete und Objekte

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

- Südwestlich und südlich liegt in einem Abstand >650 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.350 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen. (Abb.6)
- Südlich in einem Abstand von rund 560 m liegt das *Naturschutzgebiet* Nr. 255 „Roter See bei Glowe“ (Abb. 7),
- Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) (Abb. 7),

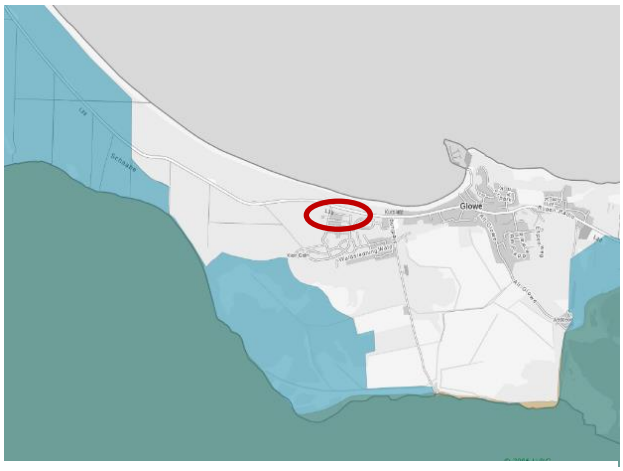


Abbildung 6: FFH (hellblau) + VSG (dunkelblau) (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

- Die Düne nördlich der Landesstraße ist als Biotop RUE00798 «Küstendüne auf der Nordseite der Schaabe» ausgewiesen (Abb. 8),
- Der 150m- Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG MV (Abb. 8). Die Bebauung liegt außerhalb des laut § 29 NatSchAG von Bebauung freiuhaltenden 150m-Streifens.
- Der 200m - Küstenschutzstreifen gemäß § 89 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBI. M-V S. 866).



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



Abbildung 8: Die Lage von Biotopen (gelb) und dem 150m-Küstenschutzstreifen (blau) zum Geltungsbereich, (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

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

1.6.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens und die angrenzenden Plangebiete mit 2,10 m NHN (ohne Berücksichtigung des Wellenauflaufs) angegeben.

Für den Bereich der Ortslage Glowe gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN aus Richtung Gr. Jasmunder Bodden sowie ein BHW von 3,10 aus Richtung Ostsee. Bei diesen BHW handelt es sich um Ruhewasserstände und es ist jeweils entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Aufgrund der Belegenheit des Plangebietes südlich von Küstenschutzanlage und Straße ist eine Überflutung aus Richtung Ostsee bei einem Extremereignis allerdings als gering zu bewerten.

Neueste Expertenmeinungen lassen einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft -— Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in den Planungen beachtet wird. Das obige BHW berücksichtigt dies.

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

1.6.4.) Immissionen

Aufgrund der direkt entlang des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L30 wurde der schalltechnische Nachweis zur Bestimmung der Beurteilungspegel nach RLS-19 sowie der Abgleich mit den in der DIN 18005 für Städteplanung anzusetzenden Orientierungswerte bzw. nach 16. BImSchV durch die *Möller Operating Engineering GmbH* (M.O.E) durchgeführt. Darüber hinaus wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und daraus resultierende, notwendige Schallschutzmaßnahmen formuliert. Das entstandene Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan. (Anhang 1)

Im Ergebnis des Gutachtens sind alle für den dauerhaft zum Aufenthalt von Menschen geeigneten Gebäude dem LPB II zuzuordnen. Für die auf dem Plangebiet ermittelten LPB wurden schallschutztechnische Bauauflagen formuliert. Auf der Basis der Festsetzungen zum Bebauungsplan kann jedoch keine Bebauung in einem LPB III oder IV errichtet werden. Alle überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) liegen im LPB II. Die Bereiche der LPB III und IV sind im Bebauungsplan mit Flächen überlagert, für die eine Bebauung nicht zulässig ist. Bestehende Bebauungen besitzen lediglich Bestandsschutz.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

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

Angesichts der Entstehung des Siedlungsbereichs der Wittower Heide in der Nachkriegszeit als Wochenendhausgebiet, sowie der im Plangebiet und vor allem in den angrenzenden Bereichen (vgl. B-Plan Nr. 11.1) vorhandenen Wochenendhausnutzung soll neben den Ferienhäusern auch zukünftig eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird ein Feriengebiet ausgewiesen, in dem sowohl eigengenutzte und an wechselnde Gäste vermietete Einheiten zulässig sind.

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

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

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

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Zusätzlich in den Nutzungskatalog des B-Plans wird die Zulässigkeit einer Betreiberwohnung wie in den großen umliegenden ebenfalls feriengenutzten Plangebieten aufgenommen. Dabei wird die durch einen Betriebsinhaber zu verantwortende Organisation der Betriebsabläufe und auch die Pflege des Grundstücks als sinnvoll angesehen. Gleiches gilt für die (soziale) Kontrolle insbesondere auch zu Zeiten, in denen die Auslastung der Ferienanlagen gering ist. Dies kann durch die

Anwesenheit der Betriebseigentümer erleichtert werden. Eine Festlegung des Betreiberwohnens zu bestimmten Anlagen ist nicht vorgesehen, jedoch wird herausgestellt, dass es sich um Betreiberwohnungen zu im Geltungsbereich der Planung befindlichen Betriebe handeln muss. Eine Betreiberwohnung ohne dazugehörigen Betrieb ist nicht zulässig. Auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnen in Feriengebieten nach § 10 BauNVO wird verwiesen. Grundsätzlich können für jede Ferienanlage Betriebs-/Betreiberwohnungen entstehen. Eine städtebauliche Begründung für die ungleiche Zulässigkeit gegenüber den angrenzenden Plangebieten ist nicht erkennbar.

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

Aufgrund der durch die Überflutungsgefahr begründeten Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses wird die Firsthöhe auf ca. 8,6 m über BHW (ca. 2,1 m NHN) mit 10,6 m NHN festgesetzt.

2.2.2.) Wald

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

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

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

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

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

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

Bei dem Flurstück 1/83, Flur 11, Gemarkung Wittower Heide reicht der Wald östlich bis auf 10 m an das bestehende Gebäude bzw. an das festgelegte Baufeld heran. Der nach § 20 Landeswaldgesetz‘ erforderliche Waldabstand von 30 m wird demnach nicht eingehalten. Forstbehördlich ist eine bauleitplanerische Sicherung des Bestandsgebäudes des Flurstückes 1/83 daher nicht genehmigungsfähig. Das bestehende Gebäude genießt lediglich Bestandsschutz.

Die Forstbehörde hat in Abstimmung mit der Gemeinde zugestimmt, dass nun auf einen örtlich geprägten Waldabstand von 20m abstellt werden kann anstelle des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Damit steht ein ca. 10 m breiter Streifen nach Forstrecht bebaubarer Bereich in Fortführung der westlich bestehenden Bebauung auf dem Grundstück 1/83 zur Verfügung.

2.2.3.) Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der direkt entlang des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L30 wurde der schalltechnische Nachweis zur Bestimmung der Beurteilungspegel nach RLS-19 sowie der Abgleich mit den in der DIN 18005 für Städteplanung anzusetzenden Orientierungswerte bzw. nach 16. BImSchV durch die *Möller Operating Engineering GmbH* (M.O.E) durchgeführt. Darüber hinaus wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und daraus resultierende, notwendige Schallschutzmaßnahmen formuliert. Das entstandene Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan. (Anhang 1)

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für geplante Gebäude im Sinne des Schallschutzes die Einordnung in einen Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109 ermittelt. Anhand von LPB kann der notwendige Schallschutz von Gebäuden abgeleitet werden, die zukünftig auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden können.

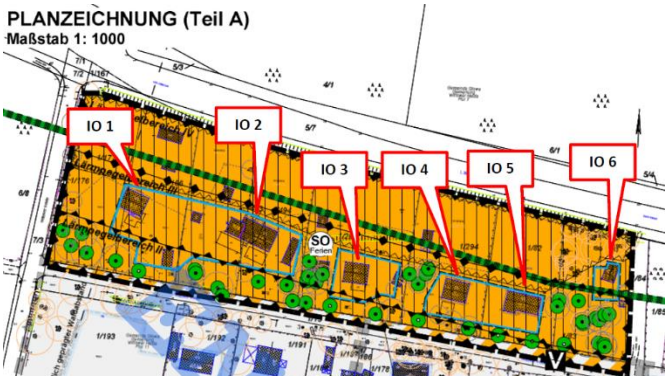


Abbildung 9: Lage der maßgeblichen Immissionsorte auf der Grundlage des Vorentwurfs, (Quelle: Möller Operating Engineering GmbH)

Die Beurteilung der Bestandsgebäude durch Festlegung maßgeblicher Immissionsorte (IO) führte zu dem Ergebnis, dass sämtliche IO unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV zu den Beurteilungszeiten „tags“ und „nachts“ lagen. (s. Anhang 1, Tabelle 7-2)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zeigten an einem IO (IO 6) eine Überschreitung zu den Beurteilungszeiten „tags“ und „nachts“. Diese lagen bei maximal 4,7 dB(A). Bei dem IO 6 handelt es sich um ein Nebengebäude, das sich durch die geringste Distanz zur L30 auszeichnet, in der Endfassung allerdings nicht mehr zu Überbauung vorgesehen ist. Im weiteren Verfahren wurde auf die Ausweisung eines Baufensters in diesem Bereich verzichtet.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet, um bei der stadtplanerischen Gestaltung die freie Entwicklung zu ermöglichen, mithilfe von Lärmrastern im Freifeld, d.h. ohne Berücksichtigung bestehender Gebäude, in sog. Lärmpegelbereiche (LPB) eingeteilt. Diese stellen die Grundlage für die Mindestanforderungen des Schallschutzes im Hochbau gemäß DIN 4109-1 dar.

Auf Grundlage der DIN 4109-1 gelten die in Abbildung 10 aufgeführten, allgemeinen Anforderungen an den passiven Lärmschutz. Sie gelten für sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume). Das erforderliche, bewertete Bauschalldämm-Maß R'W,ges orientiert sich hierbei an der oberen Grenze des jeweiligen LPB.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertetes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gem. DIN 4109 R'w,ges
		Aufenthaltsräume
II	56 – 60	30 – 26
III	61 – 65	35 – 31
IV	66 – 70	40 – 36
II	56 – 60	30 – 26

Abbildung 10: allgemeine Anforderungen an den passiven Lärmschutz, (Quelle: Möller Operating Engineering GmbH)

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Alle für den dauerhaft zum Aufenthalt von Menschen geeigneten Gebäude sind dem LPB II zuzuordnen. Für die auf dem Plangebiet ermittelten LPB wurden schallschutztechnische Bauauflagen formuliert. Auf der Basis der Festsetzungen zum Bebauungsplan kann jedoch keine Bebauung in einem LPB III oder IV errichtet werden. Der der Schallprognose der M.O.E GmbH zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sah noch eine zulässige Bebauung im nordöstlichen Plangebiet im LPB IV, auf die jedoch im weiteren Verfahren auf Grund der Lage im Waldabstand verzichtet wurde. Somit liegen alle überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im LPB II. Die Bereiche der LPB III und IV sind im Bebauungsplan mit Flächen überlagert, für die eine Bebauung nicht zulässig ist. Bestehende Bebauungen besitzen lediglich Bestandsschutz. Somit können in den LPB III und IV keine Maßnahmen zum Schallschutz zur Anwendung kommen.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Planung***	***Bestand***	***Veränderung***
Sondergebiet	8.615 m²		---
zulässige Grundfläche (GRZ 0,1)	8.62 m²	Hauptgeb. ca. 389 m² Nebengeb. ca. 254 m²	
Versiegelung gesamt gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	1.292 m²	ca.643 m²	ca. + 649 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	408 m²	408 m²	+ / - 0 m²
Gesamtgebiet	**9.135 m²**	**1.051 m²**	**ca. + 649** m²

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut und mit öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen grundsätzlich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Neu- und Erweiterungsbauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen. Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bisher über private Anschlusskanäle, die im weiteren Verlauf in die öffentliche Kanalisation einmünden.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanalgen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Aktuell ist das Plangebiet weitgehend bebaut. Das Regenwasser kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden, jedoch wegen des geringen Grundwasserabstandes nur über eine Flächenversickerung. Im Umfeld des Plangebiets sind einheitlich Mittelsande vorhanden. Für die Versickerung ist demnach eine Fläche im Umfang von ca. 1/5 der versiegelten Fläche erforderlich, die bei entsprechender Retention weiter verringert werden kann. Durch entsprechende textliche Festsetzungen ist sichergestellt, dass auf den zu bebauenden Grundstücken eine Versickerungsfläche von 1/5 der versiegelten Fläche vorhanden sein muss.

Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei harter Bedachung eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Mit den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal folgende Löschwassermengen bereitgestellt werden: Hy-Nr. 12044 maximal 96,00 m3/h, Hy-Nr. 12046 maximal 48,00 m3/h und Hy-Nr. 12047 maximal 24,00 m3/h. Diese Werte sind als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 96,00 m3/h Löschwasser verfügbar ist.

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.

2.4.2.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet südlich begrenzende und bereits bestehende Gemeindestraße (Wittower Heide). Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die an „verkehrsberuhigte Bereiche“ geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen mit Zeichen 325/326 StVO gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen Verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen“ Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen „besonderen Straßentyp“ dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem

äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Verkehrsfläche überlagert die in den Bebauungsplänen Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ sowie Nr. 27„Wittower Heide West“ ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die Bebauungspläne überschneiden sich ausschließlich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche.

3.) Auswirkungen

3.1.) Übersicht abwägungsrelevante Belange

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

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

  Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3 Abs. 2 WAbstVO M-V (örtlich geprägter Waldabstand bei an Bestandsbebauung anschließende Gebäude) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes verhindert.
- Die Belange des Naturschutzes. Angesichts des umfangreichen Baumbestands, der in großen Teilen dem gesetzlichen Baumschutz bzw. dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegt, ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen.

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

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

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Methoden

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

Für die Planung sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Gesamtversiegelung im Gesamtgebiet gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung geringfügig um 649 m² zunehmen. Die überplanten Flächen liegen in einem als Siedlungsfläche vorgeprägten Bereich und wären einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zugänglich. Im Bereich zukünftiger Gebäude ist zudem die Rodung einzelner Bäume zu erwarten. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- *Betriebsbedingt* wird durch die Planung eine leichte Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet erfolgen. Grundsätzlich werden jedoch die bisherigen Nutzungen beibehalten. Damit nehmen der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch gering, da die meisten Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind; die zulässigen Nutzungen entsprechen ansonsten den Nutzungen im näheren Umfeld. Angesichts der starken Vorbelastungen (bestehende Beherbergungskapazität im Erholungsort Glowe, Nähe zur L 30) sind die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen und können daher vernachlässigt werden. Darüber hinaus ist die Fläche bereits genutzt, so dass von ihr – wenn auch in geringem Umfang – bereits Auswirkungen (Lärm, Licht etc.) ausgehen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

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

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Bereich holozäne sandige und kiesige Bildungen, die im Plangebiet flächendeckend als Seesand bzw. Strandwallsand der älteren Phase ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan benennt als Substrattyp des Gebietes grundwasserbestimmte Sande. Die Geologische Karte des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern weist für das Plangebiet überwiegend *Dünen- und Flugsande* (qwo-qh, mS, a; Pleistozän, Weichsel-Spätglazial bis Holozän) aus. Im Südwesten des Plangebiets werden zudem marine Strandsande (qwo-qh, S, mbr; Pleistozän, Weichsel-Spätglazial bis Holozän) ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet weist durch die langjährige Nutzung sowie Überbauung veränderte Böden auf. Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fläche	Das Plangebiet ist in einem lockeren, ortstypischen Umfang bebaut. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und Gebäude in Teilen voll- und teilversiegelt. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort. Es herrschen Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Südlich und südwestlich besteht Anschluss an vorhandene Bebauung.
Wasser	Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Innerhalb des Plangebiets steht der Grundwasserkörper *Rügen-Nordost* (DEGB_DEMV_WP_KO_10_16) an. Ihm wird ein *guter mengenmäßiger Zustand* sowie ein *schlechter chemischer Zustand* (Überschreitung der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV: *Nitrat, Phosphate*) zugeschrieben. Als Grundwasserleiter fungieren glazifluviatile Sande im Weichsel Komplex (NLH2), dieser gilt als unbedeckt. Der Grundwasserflurabstand ist mit < 2 m angegeben, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Der Die Geschütztheit des Grundwasserleiters wird als *gering* eingestuft. Auf Grund der Lage im Küstenstreifen besteht für die Grundwasserförderung ein *nicht nutzbares Dargebot*. Für die Versickerung von Regenwasser bestehen auf Grund des relativ oberflächennah anstehenden Grundwassers schlechte Voraussetzungen. Anfallendes Regenwasser kann flächig versickern oder muss abgeführt werden. Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein klassifiziertes Kleingewässer ist in ca. 173m südlicher Richtung gelegen. In ca. 140 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich das Küstengewässer *Tromper Wiek* als Bucht der Ostsee.
WRRL	Der WRRL-berichtspflichtige Grundwasserkörper *Rügen-Nordost* (DEGB_DEMV_WP_KO_10_16) ist vom Vorhaben nicht betroffen. Weitere WRRL-berichtspflichtige Gewässer oder Gewässerkörper sind nicht vorhanden.
Klima/ Luft/ Luftqualität	Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit liegt keine Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhte Werte für Luftschadstoffe (Schwefeloxide, Stickoxide, Gesamtstaub, Feinstaub, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak, NMVOC) vor.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der bestandsorientiert geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar. Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Folgen des Klimawandels, speziell in Hinblick auf die küstennahe Lage, sind nicht vollständig auszuschließen.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Generell: Das Plangebiet ist langjährig locker mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut. Es setzt sich aus kleinteiliger Bebauung und unbefestigten Erschließungswegen zusammen. Das Umfeld ist gärtnerisch angelegt, die Hausgärten durch Zäune voneinander getrennt. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Eine schirmende Baumschicht zieht sich durch das gesamte Gebiet. Das Plangebiet bietet auf Grund seiner Nutzung, seiner geringen Größe und

	seiner randlichen Lage fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann jedoch generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Pflanzen: Das Plangebiet besteht aus Siedlungsbiotoptypen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt. Der schirmende Gehölzbestand bleibt überwiegend erhalten und wird teilweise zum Erhalt festgesetzt, die vorhandenen Gebäude bekommen im südlichen Plangebiet größere Baufenster und eine GRZ von 0,1, beanspruchen daher bei möglicher Neubebauung oder Erweiterung keine großen Flächen. Der nördliche Bereich erhält durch die Planung kein Baurecht. Der Charakter des locker bebauten Ferienhausgebietes bleibt erhalten. Das nördlich liegende gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop ist durch die stark befahrene L 30 (ca.6.500 KFZ pro Tag) vom Plangebiet getrennt und wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Im Anhang 1 wird der Baumbestand innerhalb des Plangebiets bildlich dargestellt und durch eine Baumliste beschrieben. Vögel: Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Kulturfolger als Brut- und Nahrungshabitate anzusehen sind. Bei Bauvorhaben (Abriss, Neubau, Sanierung, Erweiterung) sind die Gehölze und ggf. betroffene Gebäudestrukturen hinsichtlich eines Brutvogelbesatzes fachlich zu überprüfen (siehe Vermeidungsmaßnahmen des AFB bzw. unter Punkt 3.2.4 *Minderung und Vermeidung*). Auf Grund möglicher Brutstätten im Gehölzbestand sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Fledermäuse: Eine Eignung des lokalen Baum- und Gebäudebestandes als Quartiere für Fledermäuse (vereinzelte Spalten und Nischen, abstehende Rinde oder Stammrisse) kann nicht ausgeschlossen werden. Die Lage der Grundstücke am Küstenwald mit den südlich angrenzenden Freiflächen bietet einigen Fledermausarten ein geeignetes Jagdrevier. Die Ferienhäuser sind ortstypisch im Großteil der Wintermonate unbewohnt und damit störungsfrei. Es wäre möglich, dass für einige Tiere die Möglichkeit besteht, in frostfreien Dachböden oder Kellernischen zu überwintern. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungs-Erweiterungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Habitatpotenzial der Gebäude und Bäume für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind die unter Punkt 3.2.4 beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei jedem einzelnen Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets umzusetzen. Reptilien: Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. In dem gärtnerisch angelegten Ferienhausgebiet stehen nur wenige ungestörte Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume zur Verfügung. Weiterhin fehlen in dem dicht mit Bäumen bestandenen Gebiet ausreichend Sonnenmöglichkeiten. Viele der Gäste und Bewohner halten überdies Hunde, die zusätzlich für Unruhe sorgen. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen durch die intensive Nutzung außerdem geeignete Reproduktionsstandorte mit lockeren Böden und ohne Bewuchs. Amphibien: Vorkommen von Amphibien im Plangebiet können auf Grund fehlender Gewässerstrukturen und Versteckmöglichkeiten als

	unrealistisch angesehen werden. Als wahrscheinlicher Lebensraum gilt das ca. 440m südlich gelegene Naturschutzgebiet ‚Roter See bei Glowe'. Als Schutzzweck wird in der Naturschutzgebietsverordnung u.a. der besondere Amphibienreichtum angegeben. Das nächste stehende Kleingewässer ist ca. 173m südlicher Richtung entfernt. Zum Schutz potenzieller Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets sind die im AFB bzw. unter Punkt 3.2.4 *Minderung und Vermeidung* aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen.
Landschaft	Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" befindet sich das Plangebiet in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland,* welche wiederum in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* liegt. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Glowe. Westlich und östlich liegen Waldgebiete, welche den einzigartigen Charakter der Schaabe im besonderen Maße widerspiegeln. Im Süden liegen weitere Ferienhausanlagen. In nördlicher Richtung ist die stark befahrene L30 in Richtung Juliusruh gelegen. Nördlich der L30 beginnt der Küstenschutzwald, unweit dahinter liegt der stark touristisch genutzte Ostseestrand der Schaabe. Der Bereich um die Ortslage Glowe ist durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in anteilig durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: Das Vorhaben ist auf dem bereits stark vorbeeinträchtigten Quartier eines Ferienhausgebietes geplant. Das Gebiet befindet sich damit in langjähriger intensiver Nutzung durch den Menschen. Angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch bestehende Anbindung an bestehende Siedlungsflächen Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Gleichsam ist das Vorhaben nicht anfällig für Störfälle.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Kultur- und Sachgüter von historischer Relevanz und Wertigkeit.

3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**voraussichtliche erhebliche Auswirkungen**
Boden	Schwerwiegende Eingriffe in die vorhandenen, bereits anthropogen überprägten Bodenstrukturen sind nicht absehbar. Durch eine geringfügige Zunahme der Versiegelung sind geringfügige Änderungen der Bodenfunktionen jedoch nicht vollständig auszuschließen.
Wasser	Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.
Fläche	Vorhabenbedingt werden keine erheblichen Änderungen erwartet. Die bestehende Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur gering erhöhen; insgesamt bleiben 85% der Baugrundstücke als Garten unversiegelt erhalten.
WRRL	Es sind keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen.
Klima/Luft	Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Der überwiegende Bestand des Plangebietes wird in seiner jetzigen Struktur bestehen bleiben. Eventuell werden über einen längeren Zeitraum hinweg die Ferienhäuser saniert, eingeschränkt erweitert oder durch einen Neubau ersetzt. Die schirmenden Bäume im gesamten Plangebiet bleiben mehrheitlich erhalten. Ein Teil wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Neubebauung beansprucht nur geringfügig mehr Grundfläche für Versiegelung und Überbauung als der Bestand. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Im Zuge der Planung wurde durch das Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt und zum 06.12.2024 vorgelegt. Der AFB formuliert insgesamt 5 Vermeidungs- und 6 CEF-Maßnahmen für das Vorhaben. Die Maßnahmen zielen überwiegend auf die tatsächliche Umsetzung von Bautätigkeiten (Abriss/ Neubau/ Erweiterung von Gebäuden) innerhalb der einzelnen Grundstücke ab und greifen erst dann, wenn dort eine direkte, bauliche Veränderung vorgesehen ist. Eine zeitgleiche Umsetzung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei jeder einzelnen baulichen Veränderung innerhalb des Plangebiets kann keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG festgestellt werden. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.
Landschaft	Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Ferienhausquartiers. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen entgegengewirkt. Auf Grund der festgesetzten, abschirmenden Gehölze, wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Geringfügige Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung, keine Veränderung der Nutzungssituation, die öffentliche Wegeverbindungen bleiben erhalten. Vom Vorhaben gehen keine, das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung geringfügig positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Störfall	Das Vorhaben ist nicht dazu in der Lage, Störfälle im Sinne der Störfallverordnung zu verursachen. Gleichsam ist es nicht anfällig für Störfälle.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Das Vorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern von historischer Relevanz und Wertigkeit.

3.2.4.) Minderung und Vermeidung

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

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

Der im Zuge der Planung erstellte Artenschutzfachbeitrag des Büros *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, vom 06.12.2024 benennt 5 Vermeidungs- und 6 CEF-Maßnahmen zum Schutz von potenziell vorkommenden, geschützten Tierarten. Nachfolgend werden diese Maßnahmen aufgeführt (geringfügig angepasst).

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

V 1 Nur bei Gebäudeabbruch- und Baumfällarbeiten: Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Gebäudeabbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermausarten hat sich die ÖBB mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen abzustimmen (fachgerechte bergen, Versorgen und wieder Ausbringen der Tiere)

V 2 Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

V 3 Die Baufeldfreimachung (inklusive ggf. Baumfällung und Gebäudeabbruch) sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Januar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeiten möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

V 4 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

V 5 Das Grundstück der Baumaßnahme ist komplett mit einem Amphibienschutzzaun abzusperren. In dem Baufeld ist die Vegetation unter Einsatz von schonendem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher vor der Baufeldberäumung zu entfernen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld vor und während der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Amphibien sind einzusammeln und in sichere Bereiche außerhalb des Schutzzauns umzusiedeln.

CEF-Maßnahmen

E 1 Bei Funden von Fledermäusen bei Gebäudeabbruch:

- pro Gebäudequartier: Montage von 2 Stk. Fledermaus-Fassadenflachkasten mit Rückwand (z.B. FFAK-R der Firma Hasselfeldt GmbH, oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller),
- freier An- und Abflug, keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)
- Montagehöhe über OKG > 3 m,
- unverzügliche Installation der Kästen an Gebäuden der näheren Umgebung oder provisorisch an Bäumen,
- falls provisorisch, ist nach Fertigstellung des Neubaus die endgültige Installation der Kästen am Gebäude erforderlich,
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaussachverständigen,
- Umsetzung der Maßnahme min. 6 Monate vor Beginn der Abbrucharbeiten.

E 2 Bei Fällung von Bäumen mit Fledermausquartieren:

- Ermittlung des Kastenbedarfs durch Fledermaussachverständigen, nachdem die zu rodenden Bäume ausgewählt wurden,
- Installation von Fledermauskästen aus Holzbeton in Gehölzen der Umgebung,
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand/ im Bestand),
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
- Umsetzung der Maßnahme mind. 6 Monate vor Beginn der Fällarbeiten.

E 3 Untersuchung des Eingriffsbereichs mit einem Vorlauf von mindestens 6 Monaten durch einen qualifizierten Fachgutachter auf potenzielle Niststätten der Art Star (*Sturnus vulgaris*). Bei Nachweis: Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Installation von mindestens 2 Nistkästen pro Brutplatz aus Holzbeton (z.B. STH der Firma Hasselfeldt GmbH, oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller) in Gehölzbeständen im Umfeld des Eingriffs. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Fällarbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

E 4 Untersuchung des Eingriffsbereichs mit einem Vorlauf von mindestens 6 Monaten durch einen qualifizierten Fachgutachter auf potenzielle Niststätten der Arten Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), und Kleiber (*Sitta europaea*). Bei Nachweis: Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Installation von mindestens 2 Nisthilfen pro Brutplatz aus Holzbeton (z.B. U-OVAL der Firma Hasselfeldt GmbH, oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller) in Gehölzbeständen im Umfeld des Eingriffs. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Fällarbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

E 5 Untersuchung des Eingriffsbereichs mit einem Vorlauf von mindestens 6 Monaten durch einen qualifizierten Fachgutachter auf potenzielle Niststätten der Arten Bachstelze (*Motacilla alba caeruleus*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). Bei Nachweis:

Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Installation von mindestens 2 Nisthilfen pro Brutplatz aus Holzbeton (z.B. U-OVAL der Firma Hasselfeldt GmbH, oder gleichwertiges Modell anderer Hersteller) in Gehölzbeständen im Umfeld des Eingriffs. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Fällarbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

E 6 Anlage von 2 Amphibien-Winterquartieren im Randbereich der Gewässer aus jeweils einem Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Höhe von ca. 1 m hat. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldberäumung umzusetzen. Alternativ ist es möglich, die potenziellen Laichgewässer durch eine qualifizierte Fachkraft entsprechend den Vorgaben nach MLU M-V (2018) auf Amphibienvorkommen zu untersuchen. Sollten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nachgewiesen werden, kann die Anlage der Winterquartiere entfallen.

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

3.2.5.) Eingriff/ Ausgleich

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

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

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der §§ 13a BauGB sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind (mit Ausnahmen) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt jedoch u.a. nicht für

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

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

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

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

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß

Baumschutzsatzung Glowe vom 08.10.2025 (gültig seit 11.11.2025) zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Als Ersatz für die Entnahme von geschützten Bäumen sind zwei standortgerechte, heimische und langlebige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bevorzugt auf dem Grundstück der Baumentnahme durchzuführen, Obstbäume sind als Ersatzpflanzungen zulässig. Zur Neupflanzung ist nur Baumschulware der Qualität mind. 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwanden. Dazu ist eine dreijährige Pflege zu gewährleisten, Ausfälle sind durch Nachbesserungen auszugleichen.

Unter Umständen sind Ausgleichszahlungen zulässig.

Der kompensationspflichtige Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe vorhabenbezogen mit einem separaten Baumfällantrag zu beantragen. In der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung als Auflage festzusetzen. Auf eine festzusetzende Ermittlung der Kompensationspflicht muss daher an dieser Stelle verzichtet werden.

3.2.6.) Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (Natura 2000)

- Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ ist in einer Entfernung von rund 560 m in südlicher bis südwestlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- Das GGB DE 1447-302 „Jasmund“ ist in einer Entfernung von rund 2.700 m in östlicher Richtung (von der nächstgelegenen Baugebietsfläche) gelegen.
- das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ ist in einer Entfernung von rund 1.260 m in südlicher bis südwestlicher Richtung gelegen. Es deckt große Bereiche des FFH-Gebietes „Nordrügensche Boddenlandschaft“ mit ab. Das SPA Gebiet erstreckt sich über den gesamten *Jasmunder Bodden*, insgesamt hat es eine Fläche von 20.739 Hektar.

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

Die Gäste werden überwiegend die Wander- sowie Radwege und Strände der Schaabe als Erholungsräume nutzen, diese liegen in unmittelbarer Umgebung und sind an die Erschließungsstraßen des Plangebietes angeschlossen.

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

Nationale Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 440m südwestlich vom Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) 255 „Roter See bei Glowe". Das NSG nimmt eine Fläche von 232,6ha ein, davon entfallen 187,0ha auf Land- und 45,6ha auf Wasserflächen. Das Plangebiet wird durch räumlichen Abstand und der belebten Umgebung vom NSG getrennt. Daher sind Art und Dimension des Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des NSG zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Die Ortslage Glowe ist eingebettet in die Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 81 „Ostrügen“ mit einer Gesamtfläche von 30.644 ha, die Siedlungsflächen der Ortslage wurden jedoch aus der Schutzgebietskulisse ausgespart. Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt das LSG an. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des LSG ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geringen baulichen und betriebsbedingten Änderungen nicht zu erwarten.

4.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplans Nr. 39 „Wittower Heide“ in der Gemeinde Glowe (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a) ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, 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 baulich bzw. anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten alle Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß *Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018* (Stand: 2019) entfällt daher.

Die erforderliche Kompensation von zu fällenden Einzelbäumen wird im Zuge der Bauantragsstellung einzelner Bauvorhaben innerhalb des B-Plangebietes geregelt.

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

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß FFH-Richtline, BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) findet nicht statt.

Tabelle 1: 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	neutral/ nicht betroffen	-	-
Vegetation	gering negativ	•	-
Fauna	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	-	-
Wasser	gering negativ	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

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

Ostseebad Glowe, Mai 2026

Anhang 2 – Baumbestandsliste

Protokoll zur Kartierung von Einzelbäumen/ Alleebäumen

Vorhaben: B-Plan Nr. 39 „Wittower Heide“, Gemeinde Glowe

Datum/ Uhrzeit: 04.04.2025/ 9:45 – 11:40 Uhr Kartiert von: N.Schlorf

Witterungsbedingungen: sonnig, wolkenlos, windstill, 12-15°C

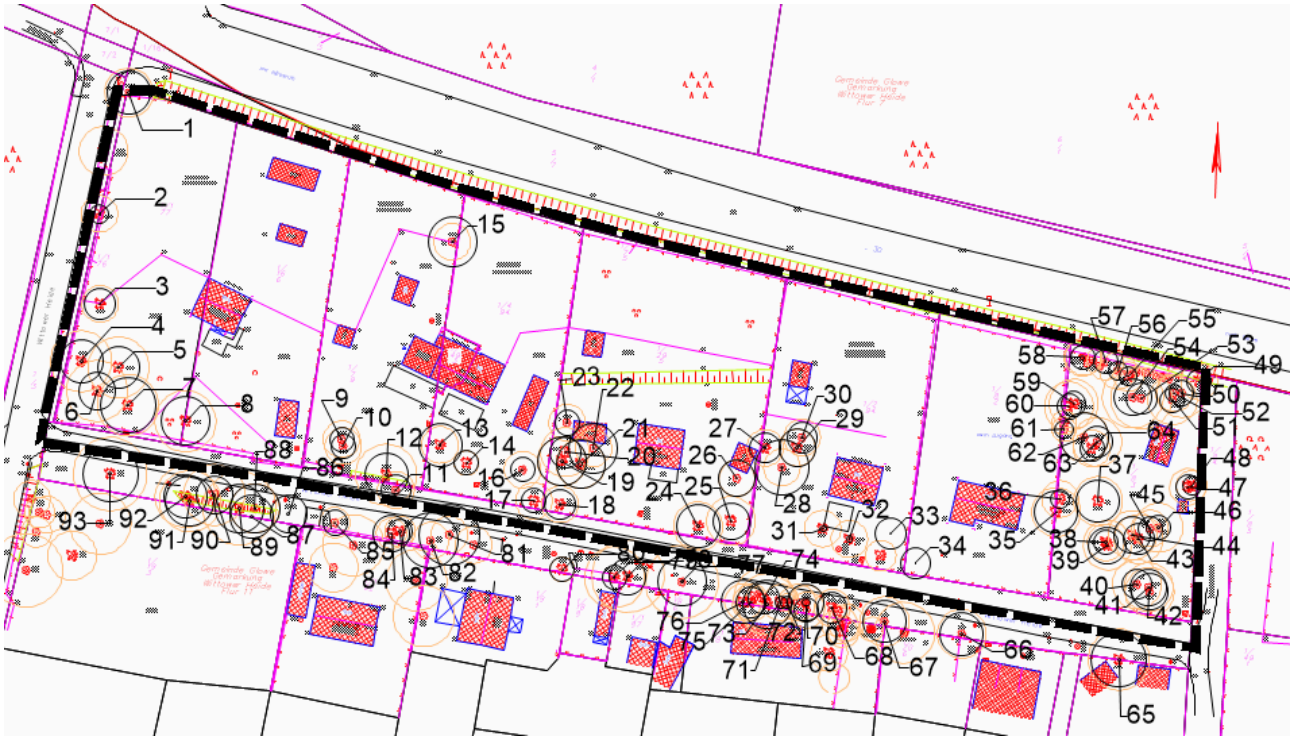


Abbildung 10: Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens und im unmittelbaren Umfeld (Quelle: eigene Darstellung nach Vermessungsgrundlage)

Nr.	Baumart	StU in cm[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang[2]	Schutzstatus[3]
1	*Betula pendula*	123	7	Krone leicht geneigt + einseitig	(B/F)	§ 18
2	*Pinus sylvestris*	100*	3	Totholz, Krone licht	(B/F)	§ 18
3	*Pinus sylvestris*	85*	5	leichter Stammknick, Krone einseitig	(B/F)	§ 3
4	*Pinus sylvestris*	130*	7	-	(B/F)	§ 18
5	*Pinus sylvestris*	130*	7	-	(B/F)	§ 18
6	*Pinus sylvestris*	120*	6	-	(B/F)	§ 18
7	*Pinus sylvestris*	130*	9	leicht schräg	(B/F)	§ 18
8	*Pinus sylvestris*	135*	8	Krone stark geneigt, leicht schräg	(B/F)	§ 18
9	*Quercus robur*	75*	4	Krone einseitig, leicht schräg	(B/F)	-
10	*Quercus robur*	80*	4	Zwiesel auf ca. 1,20 m	(B/F)	§ 3

Nr.	Baumart	StU in cm[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang[2]	Schutzstatus[3]
11	*Quercus robur*	78	5	Längsriss bis auf 4,0 m, offenes Kernholz, Insektenbohrungen	(B/F)	-
12	*Pinus sylvestris*	125*	7	Krone gekappt, neuer Leittrieb	(B/F)	§ 18
13	*Abies spec.*	85*	7	zwei Leittriebe	(B/F)	§ 3
14	*Abies spec.*	60*	4	-	(B/F)	-
15	*Betula pendula*	130*	8	-	(B/F)	§ 18
16	*Quercus robur*	80*	4	Krone einseitig, stark verschnitten	(B/F)	§ 3
17	*Abies spec.*	80*	4	-	(B/F)	§ 3
18	*Picea abies*	97	5	-	(B/F)	§ 3
19	*Pinus sylvestris*	182	8	Krone einseitig	(B/F)	§ 18
20	*Pinus sylvestris*	156	7	Krone einseitig	(B/F)	§ 18
21	*Pinus sylvestris*	212	8	Krone einseitig	(B/F)	§ 18
22	*Quercus robur*	95	8	-	(B/F)	§ 3
23	*Quercus robur*	98	4	Krone einseitig, geneigt	(B/F)	§ 3
24	*Abies spec.*	147	7	-	(B/F)	§ 18
25	*Abies spec.*	98	6	-	(B/F)	§ 3
26	*Quercus robur*	110	6	-	(B/F)	§ 18
27	*Pinus sylvestris*	100*	5	Krone einseitig	(B/F)	§ 18
28	*Quercus robur*	110*	9	-	(B/F)	§ 18
29	*Pinus sylvestris*	120*	6	-	(B/F)	§ 18
30	*Betula pendula*	80*	5	-	(B/F)	§ 3
31	*Chamaecyparis spec.*	50*	-	gekappt auf ca. 2,0 m	(B/F)	-
32	*Chamaecyparis spec.*	60*	-	gekappt auf ca. 3,0 m	(B/F)	-
33	*Picea abies*	50*	5	-	(B/F)	-
34	*Ilex aquifolium*	35*	5	-	(B/F)	-
35	*Pinus sylvestris*	80*	7	Efeu	(B/F)	§ 3
36	*Pinus sylvestris*	60*	3	Krone eingeschränkt	(B/F)	-
37	*Pinus sylvestris*	100*	7	-	(B/F)	§ 18
38	*Pinus sylvestris*	90*	4	-	(B/F)	§ 3
39	*Pinus sylvestris*	110*	6	-	(B/F)	§ 18
40	*Betula pendula*	80*	5	Krone einseitig, leicht schräg	(B/F)	§ 3
41	*Betula pendula*	100*	6	Krone einseitig, leicht schräg	(B/F)	§ 18
42	*Betula pendula*	110*	6	Krone einseitig, leicht schräg	(B/F)	§ 18
43	*Pinus sylvestris*	100*	5	-	(B/F)	§ 18
44	*Pinus sylvestris*	100*	6	-	(B/F)	§ 18
45	*Quercus robur*	75*	4	Kronendruck durch Kiefern	(B/F)	-
46	*Betula pendula*	100*	4	leicht schräg	(B/F)	§ 18
47	*Pinus sylvestris*	75*	4	Krone einseitig	(B/F)	-

Nr.	Baumart	StU in cm[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang[2]	Schutzstatus[3]
48	*Pinus sylvestris*	60*	3	Krone einseitig	(B/F)	-
49	*Pinus sylvestris*	70*	4	-	(B/F)	-
50	*Betula pendula*	70*	4	leicht schräg	(B/F)	-
51	*Betula pendula*	60*	4	-	(B/F)	-
52	*Quercus robur*	50*	3	-	(B/F)	-
53	*Quercus robur*	90*	6	wenig Totholz	(B/F)	§ 3
54	*Quercus robur*	90*	6	-	(B/F)	§ 3
55	*Pinus sylvestris*	50*	3	Krone einseitig	(B/F)	-
56	*Quercus robur*	50*	3	Totholz, Krone schmal	(B/F)	-
57	*Quercus robur*	50*	4	wenig Totholz, Krone geneigt + einseitig	(B/F)	-
58	*Betula pendula*	30*, 50*	4	2-stämmig	(B/F)	-
59	*Pinus sylvestris*	50*	4	-	(B/F)	-
60	*Pinus sylvestris*	50*	4	-	(B/F)	-
61	*Quercus robur*	30*	3	leicht schräg	(B/F)	-
62	*Quercus robur*	70*	8	Totholz	(B/F)	-
63	*Quercus robur*	40*	5	wenig Totholz	(B/F)	-
64	*Pinus sylvestris*	40*	4	-	(B/F)	-
65	*Pinus sylvestris*	180*	9	-	E	§ 18
66	*Quercus robur*	130	7	wenig Totholz	E	§ 18
67	*Quercus robur*	135	7	Krone einseitig	E	§ 18
68	*Pinus sylvestris*	105	5	Krone einseitig	E	§ 18
69	*Betula pendula*	98	4	-	E	§ 3
70	*Betula pendula*	85, 92	6	2-stämmig, Krone eingeschränkt	E	§ 18
71	*Betula pendula*	100	4	Krone leicht geneigt	E	§ 18
72	*Pseudotsuga menziesii*	58	2	Krone eingeschränkt + einseitig	E	-
73	*Pseudotsuga menziesii*	138	8	-	E	§ 18
74	*Pseudotsuga menziesii*	89	5	Krone einseitig	E	§ 3
75	*Pseudotsuga menziesii*	91	5	Krone einseitig	E	§ 3
76	*Pseudotsuga menziesii*	113	7	Krone eingeschränkt	E	§ 18
77	*Betula pendula*	112	8	-	E	§ 18
78	*Picea abies*	130	6	-	E	§ 18
79	*Picea abies*	91	4	Krone eingeschränkt	E	§ 3
80	*Picea abies*	90*	4	-	E	§ 3
81	*Quercus robur*	108	10	Krone geteilt auf ca. 5,0 m	E	§ 18
82	*Quercus robur*	128	9	Längsriss im Stamm, offenes Kernholz	E	§ 18
83	*Pinus sylvestris*	105	4	-	E	§ 18
84	*Pinus sylvestris*	106	6	-	E	§ 18

Nr.	Baumart	StU in cm[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang[2]	Schutzstatus[3]
85	*Betula pendula*	85	4	Krone einseitig	E	§ 3
86	*Pinus sylvestris*	142	6	-	E	§ 18
87	*Quercus robur*	129	7	-	E	§ 18
88	*Quercus robur*	123	8	Krone geneigt, leicht schräg	E	§ 18
89	*Pinus sylvestris*	176	8	-	E	§ 18
90	*Pinus sylvestris*	135	6	-	E	§ 18
91	*Pinus sylvestris*	149	8	-	E	§ 18
92	*Pinus sylvestris*	154	7	Krone leicht geneigt + eingeschränkt	E	§ 18
93	*Pinus sylvestris*	150*	9	Krone stark verwachsen	E	§ 18

[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

[2] E = Erhalt | (B/F) = Beeinträchtigung/Fällung ggf. möglich

[3] § 2 = gesetzlich geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde; § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V; § 19 = gesetzlich geschützt nach § 19 NatSchAG M-V