

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 18 Ferienhaussiedlung „An der Schaabe“

Für den Bereich des ehemaligen Kinderferienlagers der pädagogischen Schule Potsdam südlich der L 30, westlich der Dünenresidenz und östlich des Waldgebietes „Schaabe“ wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Bebauungsplanung sollen städtebauliche Missstände beseitigt und Baurecht im Rahmen der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glowe und des städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich der Wittower Heide als Ferienhausgebiet geschaffen werden.

Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung.

Die Gemeinde Glowe sieht in der Stärkung des Tourismus einen wesentlichen Beitrag zu einer wirtschaftlich sicheren Entwicklung der Region.

Angesichts der Lage des Plangebietes entlang von Gemeindestraße sind zur Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig. Die Gemeinde hat aber auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindungen in diesem Bereich der Ortslage Glowe eine neue Verbindungsstraße zwischen 2 bestehenden Straßen geplant. Für die medientechnische Erschließung sind nur geringe Netzerweiterungen vorzunehmen. Das Gebiet ist baulich vorgeprägt. Auf dem Flurstück 5/1 und 5/4 befindet sich ruinöse Bausubstanz eines ehemaligen Ferienlagers. Das Flurstück 5/3 ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Bebauung mit Wochenendhäusern und Ferienhäusern. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ an. Es befinden sich bereits südlich und östlich des Geländes Ferienhausanlagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich derzeit als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“ dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Auswirkungen durch die Umsetzung des zu prüfenden Bebauungsplans ergeben sich folglich aus der Differenz der Verschlechterung / Verbesserung der Situation und der aktuellen Vorbelastung (Zusatz- oder Minderbelastung) unter Berücksichtigung von Schutz-, Vermeidungs- / Verminderungs- und sonstigen Maßnahmen.

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern Heft 3/1999) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung des Areals. Da der benötigte Kompensationsflächenbedarf nicht komplett mit Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden kann, bedarf es zusätzlichen Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen. Als geeignete Ersatzmaßnahme im Sinne des Naturschutzes und gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 11 ist eine struktur- und artenreiche Aufforstung von Ackerland mit Waldrandbepflanzung auf vorhandenen Ackerflächen vorgesehen. Durch die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und kompensationsmindernden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie unter Hinzuziehung zusätzlicher Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen können die mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Um zu prüfen, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan erhebliche negative Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten hat, war eine artenschutzrechtliche Behandlung gem. §§ 37 ff. BNatSchG bereits auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Für das Plangebiet wurden die zu untersuchenden Artengruppen mit dem Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie abgestimmt. Demnach wurden im

Plangebiet Untersuchungen auf das Vorhandensein von Avifauna, Reptilien (insbesondere Schlingnatter, Zauneidechse) sowie Fledermäusen durchgeführt. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Behandlung ist festzustellen, dass keine Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu erwarten sind. Die Umsetzung von festgesetzten und vertraglich geregelten Vermeidungs- und Schutz- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nr. 2, 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Eingriffstatbeständen, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang durchgängig und dauerhaft gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes M-V. Zur Realisierung der vorgesehenen Bebauung sind die Waldflächen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen im Sinne der §§ 15, 15a LWaldG umzunutzen (Waldumwandlung). Nach Abstimmung mit dem Forstamt Abtshagen-Rügen ergibt sich für den Bebauungsplan ein Ersatzbedarf für die Umwandlung von Wald in Höhe von 14.292 m². Auf einer für die Waldmehrung geeigneten Fläche wird eine Ersatzaufforstung in entsprechendem Umfang vorgenommen.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen ist ein wichtiger Bestandteil der Umweltvorsorge. Dabei werden die wesentlichen Wechselwirkungen die durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben sind benannt. Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben. Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu Problemverschiebungen führen. Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist in Anbetracht der baulichen und anthropogenen Vorbelastungen des ehemaligen Ferienlagers sowie der Lage inmitten eines stark frequentierten Wochenend- und Ferienhausgebietes bereits erheblich beeinträchtigt. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im unmittelbaren Planungsumfeld Ersatzbiotope und Biotopverbundstrukturen geschaffen, die eine gleichwertige Wiederherstellung und sogar Verbesserung der gegebenen Situation darstellen. Nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs- und Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplans und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt wird ein Mindestmaß an Großgrünstruktur für das Gebiet gesichert.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, dem Landesforstamt M-V, dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, dem ZWAR Rügen, dem StALU Vorpommern und von 2 Bürgern abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Sagard, Dezember 2012

Im Auftrag

Riedel

Sachbearbeiterin Bauamt