



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

**3. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11
„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf einen ca. 1 ha großen südlichen Bereich des 1. Bauabschnitts und erstreckt sich auf ausgewählte Planinhalte:

- In der Planzeichnung (Teil A) werden drei Bauplätze in einem bisher als Grünfläche ausgewiesenen Bereich hinzugefügt. Die neuen Bauplätze sind bereits für konkrete Kaufinteressenten vorgemerkt. Da im 2. und 3. Bauabschnitt die Zahl der reetgedeckten Häuser erhöht werden soll, wird die Gesamtzahl der Ferienhäuser nicht erhöht.

Eine ursprünglich erwogene Ausweisung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ferienpark“ wurde zurückgestellt und ist nicht mehr Gegenstand der laufenden Änderung.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit der 3. Änderung bezweckt die Gemeinde:

- Verbesserung der Möglichkeiten zur Errichtung reetgedeckter Gebäude,

Durch Ausschöpfen von Flächenpotenzialen wird verhindert, dass wegen der bei Reetdeckung größeren Abstände die Zahl der Gebäude in der Gesamtanlage (einschließlich 2./3. Bauabschnitt) reduziert werden muss. Damit trägt die Planung langfristig zur Vermeidung zukünftiger Flächeninanspruchnahme in der Gemeinde bei.

Eine nachträgliche Nachverdichtung nach Abschluss der Bebauung und Verkauf der Gebäude ist in der Regel nicht möglich. Zum Einen fällt zukünftig die Baustraße weg, so dass die Gefahr bestünde, dass die insbesondere für Erdarbeiten und Rohbau benötigten schweren Geräte die fertigen Wohnstraßen beschädigen. Zum Zweiten aber ist zu befürchten, dass eine nachträgliche Nachverdichtung am Widerstand der Anlieger scheitern würde, die sich an die Grünfläche gewöhnt haben.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung erstreckt sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung. Die Planung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der ursprüngliche Plan enthält für das SO: Ferienhausgebiet nach §10 BauNVO. Bisher sind rund 12 Ferienhäuser sowie der erste Abschnitt der Erschließung mit zentralen Freianlagen realisiert worden. Die übrigen Ferienhäuser sollen kurzfristig umgesetzt werden.

Die Ferienhäuser werden weitgehend durch die Firma Upstalsboom vermietet; einige Eigentümer haben ergänzend andere Vermittlungsagenturen eingeschaltet.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehören neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere Maßnahmen der Saisonverlängerung (7.2.1(3) RROP VP) sowie als Grundlage der Erhalt und die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB); demnach sind Planungen zur Nachverdichtung (auch in noch nicht umgesetzten B-Plangebiet) zur Vermeidung zukünftiger Flächenneuanspruchnahme generell vom Gesetzgeber mit einer hohen Priorität belegt.

Angesichts der geringfügigen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nur untergeordnet betroffen (vgl. Kap. 3).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Ausweitung der Baufenster entstehen in dem bereits erschlossenen Abschnitt drei Bauplätze, davon sind zwei Bauplätze für die Errichtung von reetgedeckten Häusern vorgesehen.

2.2) Flächenbilanz

Der Bereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von 9.654 qm.

Die Sondergebietsfläche wird insgesamt zu Lasten einer bisherigen Grünfläche um drei Bauplätze erweitert. Im 2. und 3. Bauabschnitt werden durch die dort angestrebte höhere Zahl reetgedeckter Ferienhäuser und die dadurch notwendigen größeren Abstände Einheiten in vergleichbarem Umfang wegfallen.

Durch die Planung wird die Flächenbilanz wie folgt verändert.

Flächen	B-Plan alt	3. Änderung	Veränderung
Ferienhausgebiet (§ 10)	7.459 qm	9.077 qm	+ 1.618 qm
zulässige Grundfläche (0,2) zulässige Versiegelung (§ 19 BauNVO)	1.492 qm 2.238 qm	1.815 qm 2.723 qm	+ 323 qm + 485 qm
Grünfläche	1.618 qm	----	- 1.618 qm
Flächen mit Pflanzbindungen	2.848 qm	1.698 qm	- 1.150 qm
Verkehrsflächen (anteilig)	577 qm	577 qm	----
Plangebiet 3. Änderung	9.654 qm	9.654 qm	----

Durch die Planung nimmt die zulässige Bebauung im Bereich der 3. Änderung um 323 qm zu; die Versiegelung insgesamt erhöht sich um rund 17% auf 3.300 qm (incl. anteiliger Verkehrsflächen). Gleichzeitig gehen rund 1.150 qm von Flächen mit Pflanzbindungen verloren.

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ insgesamt ist die Veränderung zu zulässigen baulichen Nutzung unerheblich (gesamte Versiegelung (Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen) im Bereich des B-Plan mit 4,71 ha).

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung (3. Änderung) nicht:

- Die Nachverdichtung bleibt bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ insgesamt unerheblich (gesamte Versiegelung im Bereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ mit 4,71 ha). Es kommt lokal jedoch zu bisher nicht zulässigen Eingriffen hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie vor allem Tiere und Pflanzen, die adäquat auszugleichen sind. Hierzu wird im Folgenden eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

Die generellen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter *Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter* bleiben mit den folgenden Ergänzungen (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) gültig.

3.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel, 40 G v. 21. Juni 2005 I 1818) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die für das Plangebiet bereits festgesetzten Einzelbaumpflanzungen wurden in das aktuelle Konzept übernommen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die Grundfläche des Plangebietes ist gärtnerisch anzulegen.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Bei Durchführung des Vorhabens sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Die Bilanzierung berücksichtigt die für die Neuausweisung von Baufenstern (1440 m²) sowie die für die Korrektur der Kontur eines vorhandenen Baufensters (270 m²) erforderlichen Gehölzverluste.



Übersichtsdarstellung Gehölzverlust (Teilfläche 1 und 2 schraffiert)

Im Maß der zulässigen Baulichen Nutzung wird es zusätzliche Versiegelungen (485 m² + 15 m²) geben.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – umgebende Bebauung sowie Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens $\leq 50\text{m}$) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an Siedlungsgehölz heimischer Gehölzarten im Anteil von 338 m² geltend gemacht.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (PWX)	13.1.1	338,00	2	2,5 + 0,5 x 0,75	760,50
Gesamt:					760,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (PWX)	13.1.1	162,00	2	2,5 + 0,2 x 0,75	328,05
Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (PWX)	13.1.1	1.210,00	2	2,5 x 0,75	2.268,75
Gesamt:					2.596,80

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	760,50 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.596,80 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	3.357,30 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich wird die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche im Sinne einer Ferienanlage betrachtet und bewertet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	1.210,00	-	0,4	1,0 ¹	484,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					484,00

¹ Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Baufeldes realisiert = Intensitätsgrad 100% = Leistungsfaktor 1,0

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 3.357,30 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 484,40 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt ein Defizit von 2.873,30 Kompensationsflächenpunkten.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Vorhaben grenzt an Waldflächen, welche im Konflikt zur geplanten Bebauung stehen. Im Zuge des B-Planverfahrens wurden der Waldabstand auf 20 m festgesetzt, der erforderliche Ausgleich ermittelt und im Jahr 2004 erbracht.

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird eine Korrektur der Waldabstandsflächen unter Bezug auf die neue äußerste Baugrenze, verbunden mit einer weiteren Umnutzung von Wald in Grünfläche, erforderlich. Dafür wird der im Jahr 2003 für den B-Plan 11 festgelegte Waldabstand von 20 m zugrunde gelegt.

Der Gehölzbestand ist außerhalb des Plangebietes (innerhalb des Waldabstandes) zu erhalten. Die betroffene Waldfläche wird als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor von 1:1 angesehen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Wald allgemein	1:1	0,065 ha	0,065 ha

Für die Umwandlung von 0,065 ha allgemeinem Wald ist ein Ausgleich in der Höhe von 0,065 ha als Ersatzaufforstung von Wald zu erbringen. Zur Absicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden insgesamt 0,15 ha Wald zur Aufforstung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Für den vorhabenbedingten Eingriff in den Naturhaushalt ist als Ausgleich die Anlage von Wald mit standortheimischen Baumarten unter Erhalt (Sicherung) von 30% Sukzessionsflächen auf Ackerflächen und / oder Intensivgrünland außerhalb des B-Plangebietes/UG vorgesehen. Die zur Kompensation vorgesehenen Flächen besitzen einen ökologischen Ausgangswert von 1.

Die Bereitstellung der Flächen für die Maßnahmen durch die Eigentümer wurde vertraglich gesichert. Durch den Vorhabenträger erfolgt die Übernahme der Aufforstung mit einer anschließenden 5-jährigen Forstpflge.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,15 ha.

Die Erstaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 49 der Gemarkung Udars, Flur 3. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.

Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Eine Fläche von 0,15 ha ist mit Maßnahme E 1 zur Erstaufforstung festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Das verbleibende Defizit der naturschutzfachlichen Bilanzierung von 2.873,30 Kompensationsflächenpunkten ist als externe Maßnahme zu erbringen.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird der naturschutzfachliche Wert der Ersatzaufforstung E 1 festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Wald	1.500,00	2	2,5	0,8	3.000,0

Dem aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleich von 2.873,30 Kompensationsflächenpunkten steht die forstliche Ausgleichsmaßnahme mit einem rechnerisch ermittelten Wert von 3.000,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein **Überschuss von 126,70 Kompensationsflächenpunkten.**

Mit der Erbringung der aufgeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich des Waldausgleichs gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen. Die externe Aufforstung wurde bereits durchgeführt und von der Forst abgenommen.

Glowe, Januar/September 2007

ausgeführt: 13.11.07

