

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 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

**5. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11
„Ferien- und Freizeitpark Glowé“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Glowé / Rügen

Satzung

eingestellt bei www.b-planpool.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Städtebauliche Planung.....	3
2.1) Nutzungskonzept.....	3
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	3
3.1) Zusammenfassung.....	3

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf wenige Baugrundstücke (Flst. 1/72, 1/264, 1/279, 1/242, 1/331 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide). Die Änderung umfasst folgende Festsetzungen:

- die Lage des Baufensters auf Flst. 1/72 wird auf Antrag des Grundstückseigentümers nach Westen erweitert,
- Zwischen Eichweg und Wittower Heide wird das bestehende Gehrecht (GFL a) gemäß der inzwischen erfolgten Grundstücksteilungen geringfügig nach Norden verschoben,
- die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung (340 qm) entfällt, nachdem der Baumbestand bis auf wenige Ausnahmen in den letzten Jahren bereits sukzessive entfernt wurde.

Im Zuge der Änderung wird nachrichtlich das aktuelle Kataster nachgetragen.

Die Textlichen Festsetzungen gelten im Planbereich in der aktuellen Fassung (Stand 3. / 4. Änderung) unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert beibehalten. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung wird die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

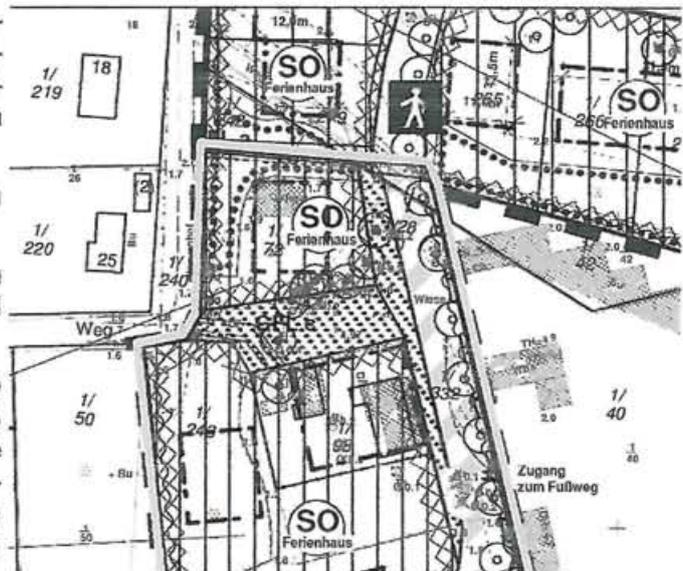


Abbildung 1: Ausschnitt Ursprungsplan (Stand 3. / 4. Änderung, ohne Maßstab)

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Auf dem Grundstück 1/72 besteht ein älteres kleines Ferienhaus, das um zusätzliche Schlafzimmer erweitert werden soll. Angesichts der inneren Grundrissaufteilung ist eine Erweiterung nach Westen sinnvoller als die bisher vorgesehene Erweiterung nach Osten.

Da erkennbar keine öffentlichen Belange einer Verschiebung des Baufensters entgegen stehen, sollen mit der Änderung die Vorstellungen des Vorhabenträgers umgesetzt werden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Glowe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Planung entspricht hinsichtlich der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen FNP.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Im Bereich der Änderung (Flst. 1/72) besteht ein älteres kleines Ferienhaus auf einem gehölzgeprägten Grundstück.

Das nördlich angrenzende Baugrundstück Flst. 1/264, 1/279, 1/242) wurde bereits für einen Bebauung vorbereitet, die Gehölze weitgehend entfernt (vgl. Abbildung1).

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig (Stand 3. bzw. 4. Änderung). Das Plangebiet ist erschlossen, das Umfeld weitgehend bebaut. Zulässig ist im **SO** Ferienhausgebiet demnach eine eingeschossige Bebauung mit Ferienhäusern bis zu 80 qm Grundfläche ohne Terrasse in offener Bauweise (Grundflächenzahl insgesamt 0,2).

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Die sich aus der Verschiebung des Baufensters ergebenden Auswirkungen auf den Baumbestand werden im Rahmen einer Eingriffsermittlung bewertet und durch Nachpflanzungen ausgeglichen. Weitere öffentliche Belange sind durch die 5. Änderung nicht betroffen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen).

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben allgemein die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange gültig.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der 5. Änderung wird ausschließlich das Baufenster und damit die mögliche Lage des Hauses den Vorstellungen des Bauherrn angepasst. Angesichts der Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf 80 qm kann auf eine enge Baufensterausweisung verzichtet werden.

Im Gegenzug für die Aufgabe der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung werden die prägenden Einzelbäume aufgenommen und als zu erhaltend festgesetzt. Die zur Kompensation des Gehölzverlusts vorgesehenen Neupflanzungen werden im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Aufgrund der Verschiebung des Baufensters innerhalb des Flurstücks 1/72, Flur 11 wurde lediglich der aktuelle Gehölzbestand des Plangebietes kartiert und hinsichtlich auftretender Beeinträchtigungen bzw. Verluste bewertet.

Auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück (Flst. 1/264, 1/279, 1/242) bestehen im Bereich des Baufensters keine Gehölze, so dass kein Eingriff zu erwarten ist.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Pinus sylvestris	79	6		E
2	Quercus robur	45	4		F
3	Quercus robur	104	7	Totholzäste	F
4	Quercus robur	38	3		E
5	Quercus robur	108	7	Totholzäste, 1 Vogelhaus am Stamm, Bestandsbaum	E
6	Betula pendula	85	6	Bestandsbaum	E
7	Quercus robur	69	6	Totholzäste, 1 Vogelhaus am Stamm, einseitige Krone, Bestandsbaum (steht im Kronendruck zu Baum Nr. 5, 6, 8)	E
8	Quercus robur	85	7	Totholzäste, Bestandsbaum	E
9	Picea abies	31	2	Bestandsbaum	E
10	Picea abies	45	2,5	Bestandsbaum	E
11	Picea abies	30	2	Bestandsbaum	E
12	Picea abies	19	1,5	Bestandsbaum	E
13	Picea abies	32	2	Bestandsbaum	E
14	Picea abies	32	2	Bestandsbaum	E
15	Quercus robur	93	7		E
16	Pinus sylvestris	101	7		E
17	Pinus sylvestris	94	6		E
18	Pinus sylvestris	125	8		E
19	Pinus sylvestris	35	2		E
20	Pinus sylvestris	10	1		E
21	Pinus sylvestris	65	3		E
22	Pinus sylvestris	35	2		E
23	Pinus sylvestris	169	10		E
24	Quercus robur	48	3	Bestandsbaum	E
25	Pinus sylvestris	10	1	Bestandsbaum	E
26	Pinus sylvestris	20	2	Bestandsbaum	E
27	Pinus sylvestris	33	3	Bestandsbaum	E
28	Larix decidua	25	2	Bestandsbaum	E
29	Pinus sylvestris	61	4	Bestandsbaum	E

Tabelle 1: aufgenommen am 20. Dezember 2011, Bearbeiter: Stahr/ Förste

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, Baum bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

F = Fällung, Ausgleich nach Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass

Die Strauchschicht setzt sich überwiegend aus jungen Ziergehölzen zusammen (Koniferen, Rosen).



Abbildung 2 (oben): Luftbild mit B-Planauszug: Baugrenzen
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

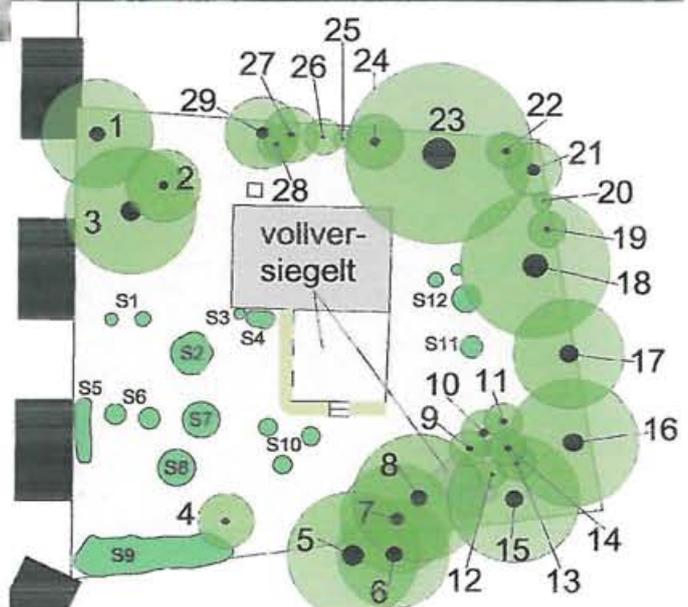


Abbildung 3: (rechts): Gehölzkartierung Flst. 1/72

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Glowé

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen (Bäume mit einem Stammumfang unter 100 cm) wird gemäß Baumschutzsatzung Glowé, vom 26.05.2009 ausgeglichen. Demnach sind stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereichs geschützt, soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften weiterreichende Schutzbestimmungen bestehen. Bäume im Sinne dieser Satzung sind insbesondere:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen, liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend)
- mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V (ab einem Stammumfang von 100 cm)

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Kompensationsermittlung

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Glowé und Baumschutzkompensationserlasses nach unten stehender Tabelle beurteilt. Weiterhin wird eine Beeinträchtigung im Wurzelbereich durch eventuelle Baumaßnahmen für Baum Nr. 23 angesetzt. Aufgrund der unumgänglichen Fällung der Bäume Nr. 2 und 3 können beim nahe stehenden Baum Nr. 1 ebenfalls Schädigungen im Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden. Es wird für beide Bäume von einem Wurzelverlust von maximal 25% ausgegangen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass ist bei einem Verlust der Wurzeln von 25% ein Ausgleich mit 0,5 Bäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist ein fachgerechter Nachschnitt im geschädigten Wurzelbereich sowie in der Krone auszuführen.

Stammumfang	Anzahl Er-satzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
1,00 - 1,50m	1	3	1
25% Wurzelverlust	0,5	1, 23	1
Gesamt			2

Tabelle 2: Verlust Einzelbäume

Als Ersatz für die gem. §18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind innerhalb des Plangebietes 2 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Kompensationsverhältnis entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007.

Bilanz: Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gem. Baumschutzsatzung Glowé, sowie gem. §18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

Glowé, Mai 2012

ausgeföhrt: 13.9.2012


 Miéke
 Bürgermeister