Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Wald"

Im Ergänzungsgebiet werden als Vervollständigung der Bebauung nördlich der Straße (Lückenschluss zwischen Ferienherberge und Appartementhaus Glowe) sechs neue Bauplätze für eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Die beiden Wohngebäude auf dem Flurstück 1/33 sollen durch die Familien der Eigentümer als Einfamilienwohngebäude errichtet und langfristig selbst genutzt werden. Eine Verkaufsabsicht besteht nicht, so dass es zu keiner Konkurrenz mit den in Erschließung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 20 und 21 kommen wird. Das angrenzende Grundstück 1/325 ist im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf der Grundstücke bzw. eine Bebauung soll erst nach Umsetzung der o.g. Bebauungspläne erfolgen.
Bei der Abwägung war neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele waren vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands ist aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/ Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut/ vergeben, so dass eine Abwanderung droht.
- Die Belange der Forstwirtschaft (Wald). Im Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Da die bisherigen Waldflächen im Bereich der Wohngrundstücke verloren gehen, ist mit einem Verlust des Bewuchses zu rechnen. In einem ca. 15 breiten Pufferstreifen soll zum Schutz des Waldes ein gestufter Waldrand aufgebaut werden (Minderungsmaßnahme).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Bei Errichtung des geplanten Boddendeichs wird das Plangebiet eindeutig von der offenen Landschaft abgetrennt werden.
- Angesichts der Überflutungsgefahr sind durch eine entsprechende Anordnung des Gebäudes im Sinne eines Objektschutzes (Höhenlage Erdgeschoss) sichere Wohnverhältnisse herzustellen.Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Boddendeichs geplant (vgl. bestehende Vorplanung), wodurch ein Hochwasserschutz für den gesamten Bereich erreicht werden wird. Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Schutzgebiete nach internationalem Recht. Das FFHGebiet: „Nordrügensche Boddenlandschaft" (DE 1446-302) befimndet sich in einem Abstand von ca. 260m südöstlich. In einer Entfernung von knapp 600m südöstlich liegt das SPA 29 „Binnenbodden von Rügen". Richtung nordosten liegt in einem Abstand von rund 920m das FFH Gebiet „Jasmund" (DE 1447-302). Angesichts der Geringfügigkeit der Änderungen sind mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen verbunden, so dass die 2. Änderung und Ergänzung nach § 34(1) BNatSchG nicht geeignet ist, sich erheblich auf die Schutzziele der o.g. Schutzgebiete auszuwirken. Im Plangebiet selber befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, dem Forstamt Rügen und dem LUNG M-V abgegeben worden, die berücksichtigt wurden.

Sagard, März 2011

Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt