

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst die beiden Flurstücke 1/20 und 1/21 (Flur 11, Gemarkung Wittower Heide) sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Ergänzungsbereich schließt südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans an. Westlich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 18, östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ an. Südlich schließt das bestehende Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet an.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 sollen die Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 1. Änderung) unverändert auf die angrenzenden Grundstücke übertragen werden. Mit der Planung sollen

- die Einheitlichkeit der Bebauung für den Bereich auch bei der anstehenden Neubebauung und Nachverdichtung gesichert und
- der grüne, waldartige Charakter durch entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude sowie durch Erhaltungsgebote für den Baumbestand weitgehend erhalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Der B-Plan sowie die 2. Ergänzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den gesamten Bereich der Wittower wurde in Vorbereitung einer Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) durch die Gemeinde der Städtebauliche Rahmenplan „Wittower Heide“ aufgestellt. Für den entsprechenden (bereits locker bebauten) Bereich der Wittower Heide wird im Rahmenplan „Sicherung und Nachverdichtung“ vorgesehen. Aus Ausgleich für den abnehmenden Baumbestand auf den privaten Grundstücken ist die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Das Vorhaben wird als Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer langjährigen Siedlungsfläche geplant. Das Vorhaben beansprucht somit keinen unberührten Naturraum. Ferienhäuser werden nur punktuell zugelassen. Der verbleibende Grundstücksbereich ist als Gartenfläche anzulegen. Große Teile des Baumbestands werden zum Erhalt festgesetzt bzw. sind durch Neupflanzungen standortnah zu ersetzen. Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird in großzügige Grundstücke parzelliert, auf denen punktuell Ferienhäuser errichtet und auf den verbleibenden Freiflächen Gartenflächen angelegt werden. Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu sichern.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 eintreten können.

Der Altbaumbestand wurde auf vorhandene Nester und Höhlen hin untersucht. Es wurden keine herausragenden Lebensraumeigenschaften festgestellt, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Dies wurde durch das LUNG M-V bestätigt.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild sowie Mensch ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht. Die angrenzenden nationalen Schutzgebiete (LSG Ostrügen, NSG Roter See bei Glowe) werden vom Vorhaben nicht

beeinträchtigt; diesbezügliche Aussagen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Für die Baumaßnahme ist ein externer Ausgleich durch den Investor zu erbringen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Als Ersatz für die gem. § 18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem gemeindeeigenen externen Grundstück 25/20 der Gemarkung Glowe, Flur 3 acht Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16- 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, vom ZWAR und vom Katasteramt abgegeben worden, die berücksichtigt wurden.

Sagard, März 2011



Im Auftrag
Witt
Leiter Bauamt