

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 20 „Alt Glowe“

Die Baugebiete „Am Süßling“ und „An den Boddenwiesen“ wurden in den letzten Jahren vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Dabei wurden in vielen Fällen jedoch planungsrechtlich keine Wohn-, sondern Ferienwohngebäude errichtet. Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll deshalb kurzfristig die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellte Fläche entwickelt werden. Innerhalb der Ortslage Glowe wird ein ergänzendes Angebot an reinen Wohnbauflächen geschaffen, welches auf die Stabilisierung der Einwohnerzahl des Ortes orientiert.

Angesichts der Lage entlang einer Gemeindestraße sind zur Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig. Für die medientechnische Erschließung sind nur geringe Netzerweiterungen vorzunehmen. Das Ziel der Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung soll nach den Erfahrungen der letzten Jahre durch Festsetzung eines Reines Wohngebiets mit nur geringen Ausnahmemöglichkeiten für Ferienwohnnutzung gesichert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art. Das Vorhaben umfasst die Anlage von Grundstücksflächen mit einer Wohnbebauung im Bereich derzeitigen Grünlands. Mit der Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,2 wird eine geringe Überbauung der Grundstücksflächen zugelassen, wodurch der Eingriff mit Totalverlust minimiert wird. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert auch weiterhin ökologische Funktionen des Gebietes. Die vorhandenen Einzelbaume werden zum Erhalt festgesetzt.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend 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.

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen der Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet. Es werden neben heimischen Gehölzarten auch fremdländische Gehölzarten zugelassen, die das angestrebte Erscheinungsbild sowie gewisse Lebensraumfunktionen übernehmen werden. Der Leistungsfaktor wird aufgrund der zulässigen Verwendung fremdländischer Gehölze gemindert.

Für die Baumaßnahme ist ein externer Ausgleich durch den Investor zu erbringen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *Naturnahe Parkanlage Glowe* in Höhe von 12.006,- EUR.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen und vom StAUN Stralsund und von 2 Bürgern abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Sagard, Mai 2010

Im Auftrag
Witt

Leiter Bauamt