

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“

Der Planbereich umfasst einen unbebauten, derzeit großteils als Parkplatz genutzten Bereich im Nordosten der Wittower Heide und umfasst das Flurstück 1/168 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 1/173) mit insgesamt rund 0,5 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der touristische Standort weiter entwickelt und die angemessene Bebaubarkeit der Flächen gesichert werden. Mit der Planung soll die mehrgeschossige Bebauung zwischen Waldsiedlung und Landesstraße ergänzt werden. Entstehen können in dem durch die ausgebaute Gemeindestraße abgegrenzten Bereich bis zu zwei größere Gebäude.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Waldsiedlung Nord“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO 2-Gebiet (Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO Hotel/Pension). Der B-Plan entspricht mit der Ausweisung als Sondergebiet Tourismus grundsätzlich den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grundzügen der Bodennutzung, erweitert aber den Nutzungsartenkatalog, was im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nachgetragen wird. Der B-Plan entwickelt sich aus dem Rahmenplan „Wittower Heide“.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht. Südwestlich und südlich liegt in einem größeren Abstand das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“, südlich in einem Abstand von rund 320 m liegt das Naturschutzgebiet Nr. 255 „Roter See bei Glowe“, der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) an. Das LSG beginnt nördlich in geringer Entfernung jenseits der L 30. Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als Küstenschutzgebiet „Schaabe“ ausgewiesen.

Im Plangebiet besteht kein Wald nach § 2 LWaldG M-V. Waldflächen liegen jedoch nordwestlich, westlich und südlich angrenzend an die das Plangebiet einfassende Gemeindestraße. Die Abgrenzung der Waldflächen wurde im Zuge der topographischen Vermessung erfasst und in der Planung hinsichtlich des Waldabstands berücksichtigt.

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe vom 26.05.2009 zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Siedlungsband ein. Vor allem ortsbildprägende Bäume im straßennahen Bereich werden zum Erhalt festgesetzt. Die umgebende Landschaft bzw. landschaftlichen Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt wird ein Mindestmaß an Großgrünstruktur für das Gebiet gesichert.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern- Rügen, vom Landesamt für Kultur- und denkmaloflege, der Landesforst, dem AfR und dem Amt für Raumordnung Landesplanung Greifswald abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Glowe, im März 2014



Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt