

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 26 „Bebauung Polchow Nord-West“

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Polchow nördlich der Dorfstraße. Im Westen und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohn- / Ferienwohnbebauung, im Norden an privat genutzte Kleingärten an. Das Plangebiet ist vorgenutzt und auf Grund seiner Lage dem Siedlungsbereich der Ortslage Polchow zuzuordnen.

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale als Wohngebiet entwickelt und so der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Damit versucht die Gemeinde, den Entzug von früheren Wohngebäuden durch eine touristisch motivierte Nutzung auszugleichen. Mit der geplanten Entwicklung wird darüber hinaus die bestehende Ortslage Polchow gestärkt (Lückenschluss, Nachverdichtung). Angesichts der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zudem ein Betrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Freiflächen innerhalb der im Blockinneren ausfransenden Bebauung, die durch eine von verschiedenen Seitenangrenzende Bebauung bereits vorgeprägt sind, werden in Fortführung angrenzender Strukturen arrondierend bebaut. Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden. Der Bebauungsplan wurde deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt mit rund 580 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

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.

Bei Nichtdurchführung würde auf die längerfristige Möglichkeit zur Beseitigung städtebaulicher Missstände verzichtet werden.

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Bau von Wohn- bzw. Ferienwohnhäusern innerhalb eines intensiv genutzten Wohnumfeldes nicht erkennbar. Die Planung erstreckt sich nicht in das FFH- Gebiet hinein.

Es sind ausschließlich Nutzungen, die den Wohnbedürfnissen (Ausnahme Ferienwohnen) der Bevölkerung dienen zulässig. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) befindet sich im Norden und Osten des Plangebietes. Im nördlichen Bereich überlagert es teilweise das Plangebiet. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes ist in den Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern widersprüchlich ausgewiesen. Es überlagert in weiten Bereichen den bereits seit langem bebauten Siedlungsbereich von Polchow. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe liegen die Grenzen des LSG deutlich weiter nördlich außerhalb der Ortslage Polchow. Im Zuge der Planung muss die Abgrenzung des LSG für die Ortslage Polchow an die tatsächlichen Bedingungen angepasst werden.

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.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern-Rügen, dem Wasser- und Bodenverband Rügen, dem TWAR und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgegeben worden, die berücksichtigt wurden.

Sagard, Juni 2013



Im Auftrag

Riedel

Sachbearbeiterin Bauamt