

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Wittower Heide- West“

Der Bereich wurde in der Vergangenheit durch das Bauordnungsamt trotz zum Teil der bestehenden Bebauung als Außenbereich eingestuft. Zudem befindet sich auf dem Flurstück 1/193 Wald. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die weiterebauliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des Rahmenplans (vgl. 1.3.2) abgesichert, 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. 27 „Wittower Heide West“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den gesamten Bereich der Wittower Heide 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.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht. Südwestlich und südlich liegt in einem Abstand >560 m das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.260 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen. Südlich in einem Abstand von rund 440 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). Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als Küstenschutzgebiet „Schaabe“ ausgewiesen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Damit ist nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide angesichts einer Höhenlage von rund 1,4 bis 2,0 m HN überflutungsgefährdet.

Es besteht eine Vorplanung für einen Deichneubau. Die geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung der Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

vorhandenen Wochenendhausnutzung muss für den Bereich der 2. und 3. Erweiterung ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen eine Wochenendhausnutzung zugelassen werden. Hierzu wird neben dem bisherigen Ferienhausgebiet (für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans) ein Feriengebiet ausgewiesen.

Sowohl innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1/193 als auch westlich (Flst. 6/8) und nördlich (Flst. 1/177, 1/166, 1/79, 1/80) angrenzend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Bei dem Waldstück im Plangebiet handelt es sich um eine rund 1.250 qm bestockte Fläche, die von den westlich angrenzenden Waldflächen durch eine ausgebaute Gemeindestraße abgeschnitten ist. Zwar sind auch die nördlich angrenzenden Grundstücke teilweise bewaldet, die angrenzenden Bereiche sind jedoch ebenso durch eine Gemeindestraße abgetrennt. Zudem ist dieser Bereich durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Nach § 2(3) LWaldG M-V sind „zum Wohnbereich

gehörende Parkanlagen" nicht als Wald anzusprechen. Hintergrund der Tatsache, dass der unmittelbare und aufgrund seiner Gestaltung erkennbar zu privaten Wohnstätten (i.S. von Art. 13 GG) gehörende Außenbereich keinen Wald darstellt, ist die Berücksichtigung der schutz-würdigen Belange des jeweiligen Eigentümers vor den Auswirkungen der Betretensregelung. Die erkennbar gestalteten privaten Freibereiche liegen zwischen den Gebäuden und der Gemeindestraße und schließen damit unmittelbar an das Plangebiet an.

Zur Umsetzung der Planung muss der Wald innerhalb des Geltungsbereichs umgewandelt werden. Nach §1aBauGB soll Wald nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Die bereits intensiv als Ferien- und Wochenendhausgebiet genutzte vorbeeinträchtigte Fläche mit seinen gärtnerischen, allgemeinen Biotoptypen und schirmendem Gehölzen, wird nicht als landschaftlich ungestört angesprochen. Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen touristischen Nutzung ist, vor allem im Hinblick auf die begünstigte Lage in der Landschaft, die weitere Entwicklung der baulichen Nutzung sinnvoll. Mit Ausnahme des bislang unbebauten Waldgrundstücks handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Eingriffe in den Bestand der gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.

Im Umweltbericht wurden folgende Belange abgearbeitet: Untersuchungen und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild.

Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird in einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen oder innerhalb des Plangrundstücks mit Baumpflanzungen kompensiert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Eingriffe in Natur und Landschaft werden so gering wie möglich gehalten. Das Vorhaben beansprucht ein bereits intensiv genutztes Umfeld für Überbauungen. Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende Biotope oder Strukturen sind vorhabenbedingt nicht darstellbar. Es werden keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Dem rechnerisch ermittelten Eingriff von 1.547 Kompensationsflächenpunkten werden interne kompensationsmindernde Maßnahmen im Umfang von 262 Kompensationsflächenpunkten gegenübergestellt. Es verbleibt ein Defizit von 1.285 Kompensationsflächenpunkten, welches über eine externe Maßnahme zu kompensieren ist. Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Zahlung in das Ökokonto Boldevitz festgesetzt. Das Ökokonto Boldevitz (Gemeinde Parchtitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme in der Landschaftszone Ostseeküstenland die von der UNB als solche anerkannt wurde. Mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Ersatzmaßnahmen gilt der für das Flurstück 1/193 rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen. Für die Umsetzung des Vorhabens auf Flurstück 1/193 ist auch ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 3.750 qm als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen. Die Ersatzaufforstung von 3.750 qm wird im Zuge der externen Kompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz nachgewiesen. Die im Jahr 2013 ausgeführte Erstaufforstung in Prosnitz wurde von der Forstbehörde als Waldkonto anerkannt. Die im Zuge dieser Maßnahme entstandenen Waldflächen liegen im Wesentlichen innerhalb des 300 m Uferbereichs und sind damit als Ausgleich für die Eingriffe in den Küstenwald in Glowe geeignet.

Ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer des Flurstücks 1/193 wurde abgeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wittower Heide West“ der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima,

Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Beteiligung an einem Ökokontoausgeglichen werden.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Eine Alternative zur Planung besteht aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der örtlichen Gegebenheiten nicht. Es soll für die vorhandenen bebauten Grundstücke das Baurecht über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden und für das Flurstück 1/193 im Zuge der Arrondierung das Baurecht geschaffen werden.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, vom ZWAR, vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, dem Forstamt Rügen und von der EWE abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt