

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“

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 der 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 Ausnahmefällen für Ferienwohnnutzung gesichert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich derzeit als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO „Wochenendhausgebiet“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung des FNP).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes 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 und beschränken sich auf die Reduzierung von Waldfläche und die Versiegelung von Grundstücksflächen durch Überbauung bzw. Befestigung von Flächen.

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

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 in der Höhe von 1,78 ha als Ersatzaufforstung durch den Investor zu erbringen. Der Waldausgleich von 1,78 ha ist in Abstimmung mit der Gemeinde Glowe auf dem Flurstück 22/15 bzw. 23/4 der Gemarkung Glowe, Flur 3 zu erbringen.

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

Sagard, März 2010

Im Auftrag
Witt

Leiter Bauamt