

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Ersatzneubau NORMA - Einkaufsmarkt“ der Gemeinde Dranske

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung eines Standorts für die Verlagerung des bestehenden NORMA-Einkaufsmarktes,
- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung baulich vorgeprägter Flächen im Siedlungsbereich als Beitrag zum *Flächensparen (Ressourcenschutz)*.

Der angrenzende Parkplatz der Gemeinde wurde in die Planung einbezogen, um die Nutzung als Parkplatz dauerhaft abzusichern (Fristbindung für ausgereichte Fördermittel).

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortes Dranske zwischen mehrgeschossigem Wohnungsbau und einem gemeindlichen Parkplatz und ist durch eine künstliche Erdmassenablagerung in der Form eines geometrischen Hügels (Aushub, in geringen Teilen auch Bauschutt) geprägt. Der Bereich ist durch die Wittower Straße eindeutig gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt.

Angesichts der baulichen Vorprägung wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von 2.500 qm deutlich unterschritten. Da trotz einer Verkaufsfläche des NORMA-Marktes von 1.060 qm keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erkennen sind, ist Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG nicht einschlägig. Die Größe des überplanten, jedoch bereits bestehenden Parkplatzes liegt unter 0,5 ha. Vorhabenträger ist die Firma MOLA Yachting GmbH aus Breege, die im Jahre 1992 gegründet wurde und sich seither zu einer der größten Segelschulen und Yachtcharterfirmen in Mecklenburg-Vorpommern entwickeln konnte. Die MOLA Yachting GmbH ist Mitglied im BWVS (Bundesverband Wassersportwirtschaft), VDS (Verband der Sportbootschulen) und anerkannte Segelschule des DSV (Deutscher Segler Verband).

Vorhabenträger ist die Firma Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Loitzer Landstraße 23a, 17109 Demmin, die die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplan von der Gemeinde erwerben wird.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske stellt für den nördlichen Planbereich eine Wohnbaufläche, für den südlichen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dar. Die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Parkplatz erfolgte schematisch ohne Bezug zur Flurstücksgliederung oder der tatsächlichen Nutzungsartengrenze. Der vB-Plan entspricht mit der Flächendarstellung als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ nicht der Art der Flächennutzung. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des vB-Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

Südlich des Plangebiets liegt das internationale EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen mit einer Gesamtfläche von 20.739 ha. Das Schutzgebiet ist durch die Karl-Liebkecht-Straße (Kreisstraße K 2) sowie den westlichen Abschnitt des Bootslagers vom Plangebiet getrennt. Weitere internationale Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von rund 1 km in westlicher Richtung jenseits der Ortslage Dranske.

Das Plangebiet liegt mit seinem südlichen Abschnitt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Eine Ausnahme ist in Aussicht gestellt worden. Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Den Aussagen zum Artenschutz (vgl. S. 19f. der Begründung) liegt eine Potenzialabschätzung zugrunde, die neben der vegetativen Ausprägung der Fläche sowie deren Topografie vor allem auch das Wirkgefüge im Zusammenhang mit der benachbarten Siedlung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Flächen am 30.04.2014 begangen um ein eventuelles Brutgeschehen im Gehölzbestand festzustellen.

Das Plangebiet liegt am Ortseingang, gerahmt von Straßen, einem großen Parkplatz sowie einer Kleingartenanlage und mehrgeschossigen Wohnblöcken, die unmittelbar von vegetativ kaum strukturierten Freiflächen umgeben sind. Östlich der Wittower Straße grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an. Das Ufer des Wieker Boddens ist bis zum Ortseingang dicht mit Gehölz bestanden; das weitere Ufer ist verbaut und die landseitigen Flächen sind versiegelt (Bootslager). Südlich der benachbarten Kleingartenanlage liegt ebenfalls eine große versiegelte bzw. in Teilen bebaute und intensiv genutzte Fläche.

Das Plangebiet ist allein aufgrund seiner Lage als gestörter Standort anzusprechen, der keine

unmittelbare Verbindung zu natürlichen bzw. wertgebenden Lebensräumen in der weiteren Umgebung (Bug, Ostseeküste) etc.) hat. Auch weist die vorhandene junge Grünstruktur keine besondere Ausprägung auf, die diese von anderen Siedlungsfreiflächen der Umgebung unterscheidet und daraus ein höherwertiges Lebensraumangebot ableiten ließe. Die Flächen sind trotz ihrer Ausdehnung vorbeeinträchtigt, sowohl durch Beunruhigung seitens des Straßenverkehrs und der angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen, als auch durch die mit dem Wohnen und dem Aufenthalt von Menschen verbundene Haltung von Haustieren (überwiegend Katzen und Hunde) und insbesondere deren freies Bewegen im Gelände.

Aus den vorhandenen Strukturen sowie deren Störungen wurde abgeleitet, dass das Vorkommen streng geschützter und störungsempfindlicher Arten für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

- Für Schlingnatter und Zauneidechse sind aufgrund der vorhandenen Biotope und deren Ausprägung keine geeigneten Lebensstätten vorhanden. Die Dichte des bodennahen Bewuchses sowie das Fehlen offener Sandstellen lässt das Plangebiet als Habitat von Schlingnatter und Zauneidechse ausschließen.
- Die im Gebiet kartierten Bäume sind von defizitärem Wuchs und weisen in ihren lichten Kronen keine Anzeichen von Nistgeschehen auf. Der Lebensraumverlust durch Roden des Gehölzbestandes auf dem Hügel (insgesamt 600 m²) wird durch umgebend vorhandenen Gehölzbestand am Boddenufer sowie in der Kleingartenanlage aufgefangen, so dass für die Avifauna keine bestandbedrohenden Lebensraumverluste zu verzeichnen sein werden. Auch nach Errichtung des geplanten Marktes (Gesamtfläche ca. 1 ha) verbleiben in der Umgebung großzügige offene Flächen, teilweise mit gliedernden bzw. begrenzenden Gehölzstrukturen auf gut 2 ha Grundfläche, so dass kein Totalverlust dieses Habitats zu verzeichnen sein wird.

Ein möglicher Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde daher aktuell nicht festgestellt.

Das Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 25 „Ersatzneubau NORMA-Einkaufsmarkt“ der Gemeinde Dranske ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung im B-Planverfahren der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie des EUVogelschutzgebietes „DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen“ als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung als Teil der vorhandenen Siedlungsflächen nicht verursacht.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind 4 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen von Behörden eingegangen, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Dranske, im Oktober 2014



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauleitplanung