

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ der Gemeinde Altenkirchen

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet, bestehend aus dem Flurstück 118, 124 der Flur 6, Gemarkung Schwarbe, liegt nördlich, abseits der Ortslage Altenkirchen in Schwarbe Siedlung. Die kleine Ortslage befindet sich ca. 1 km südlich der Ostsee.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ soll der Ausbau der touristischen Nutzung auf der bestehenden Hofstelle gesichert werden. Da es sich bei der touristischen Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich.

Im Plangebiet soll die touristische Nutzung entwickelt werden. Die bestehenden Ferienwohnungen sollen zum Pensionsbetrieb erweitert und ausgebaut werden. Hierzu sollen neben ergänzenden Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen und / oder Pensionszimmer) ein separater Frühstücksraum mit Küche entstehen, so dass den Gästen ein umfangreicheres Angebot gemacht werden kann. Der Frühstücksservice soll auch den Gästen der umliegenden Ferienwohnungen offen stehen, da entsprechende Angebote in Schwarbe Siedlung bislang fehlen.

Zur Saisonverlängerung sollen darüber hinaus im Außenbereich weitere Freizeit- und Wellnessangebote geschaffen werden (Spiel- und Sportwiese, Liegewiese mit Gartensauna, Grillhütte). Der Ausbau der Nutzungen wird durch entsprechende Nebenanlagen ergänzt werden müssen, hierzu zählen neben zusätzlichen Stellplätzen der Aufbau der dringend benötigten Löschwasserbevorratung (als Teich oder Regenwasserzisterne). Mit einer Mischung von schwerpunktmäßig touristischen Nutzungen (Ferienwohnen, Beherbergungsbetrieb) und den bestehenden Wohnungen der Eigentümerfamilie entspricht die Nutzung einem sonstigen Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Gemeindestraße erschlossen.

Ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*. Seeseitig schließt sich nahtlos das FFH-Gebiet DE 1345-301 *Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona* an, das damit einen Abstand von gut 1,3 km zum Plangebiet aufweist.

Das Landschaftsschutzgebiet L81 *Ostrügen*, das im Bereich Schwarbe nicht zuletzt aus den landseitigen Waldflächen des FFH-Gebiets *Steilküste und Blockgründe Wittow* besteht, liegt wie das FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich zum Plangebiet. Das Naturschutzgebiet 257 *Nordufer Wittow mit Hohen Dielen* umfasst angrenzend an das LSG *Ostrügen* einen schmalen Uferstreifen (mit Steilufer, Strand und einem angrenzenden Streifen der Ostsee) und liegt in einem Abstand von knapp 1km nördlich des Siedlungsbereichs.

Das Plangebiet sowie der gesamte Siedlungsbereich Schwarbe Siedlung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (MV_WSG_1345_01).

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Anlagebedingt werden die Bebauung und in Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet zunehmen. Bei einer GRZ von 0,25 bleibt der grüneprägte Charakter jedoch erhalten und das Baufenster wird lediglich im Bereich bereits bestehender Bebauung etwas vergrößert. Zu den bestehenden 1.160 m² Versiegelung können bis zu 645 m² hinzu kommen, sodass sich insgesamt eine zulässige Versiegelung von 1.805 m² ergibt.

Es werden ausschließlich Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, welche von intensiver Nutzung und Pflege geprägt sind. Der Gehölzbestand kann überwiegend erhalten werden, lediglich die rückwärtig vorhandenen, jungen Obstbäume befinden sich zum Teil innerhalb des Baufensters.

Betriebsbedingt werden sich Nutzungsdruck und Verkehrsaufkommen im Plangebiet und der näheren Umgebung geringfügig erhöhen. Direkte Störwirkungen vom Vorhaben auf die umgebende Landschaft werden jedoch durch die bestehende Bebauung und Eingrünung des Grundstücks abgeschirmt und nicht erheblich über das derzeitige Maß hinaus gehen. Entlang des gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops wird eine Maßnahmefläche eingerichtet, welche durch Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes negative Beeinträchtigungen auf das Biotop verhindert.

Baubedingt kann es temporär zu gewissen Störwirkungen durch einzelne Geräuschspitzen kommen, jedoch geht dies nicht erheblich über die Geräuschkulisse des Siedlungsgebiets und der Bewirtschaftung der Agrarflächen hinaus. Zudem sind die baubedingten Auswirkungen bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich einzuschätzen.

Der ermittelte Wert von 565 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*. Mit dem Nachweis über die Zahlung für 565 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden, ebenso Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand. Gegenüber der geschützten Hecke wird ein 4 m breiter Saumstreifen ausgewiesen.

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor Bauarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitate zu schaffen. Baumaßnahmen, welche den südlichen Giebel betreffen sind nur außerhalb des Nutzungszeitraums als Wochenstubenquartier zulässig, zudem ist eine Zugänglich- und Nutzbarkeit des Quartiers auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Bauarbeiten am Gehölzbestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen. Ggf. sind Ersatzhabitate zu schaffen. Anzahl, Art und Beschaffenheit sind durch die ÖBB festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Umweltbericht wurden Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft, Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, das Landschaftsbild, die bekannten Schutzgebiete, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Menschen und seine Gesundheit untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen und es sich auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild positiv auswirkt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich wurde das 2-stufige Verfahren gewählt. Es wurde ein Umweltbericht angefertigt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt..

Im Planungsverfahren wurden Hinweise und Anregungen vom ZWAR, vom Wasser- und Bodenverband Rügen, vom Landkreis Vorpommern-Rügen, von der e.dis und der Deutschen Telekom geäußert, die überwiegend Berücksichtigung fanden.

Die Planung sieht eine Erweiterung der bestehenden Bebauung vor, unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen und zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet erhalten. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß.

Es bestehen keine Planungsalternativen.