Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“, Gemeinde Glowe

Das Plangebiet ist mit einer landwirtschaftlichen Stallanlage bebaut, die derzeit ungenutzt ist. Planungsziel ist die Absicherung einer gewerblichen Nachnutzung des Bestandsgebäudes. Angesichts der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in der Gemeinde Glowe liegen regelmäßig Anfragen von örtlichen Handwerksbetrieben (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Haumeisterservice, Strandkorbvermietung) bezüglich der Möglichkeiten einer sinnvollen Nutzung des rund 1.640 m² großen, massiven Gebäudebestandes in Baldereck vor. Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung; im wirksamen Flächennutzungsplan wurden seinerzeit keine Gewerbegebiete bzw. gewerblichen Bauflächen berücksichtigt. Durch die Überplanung soll eine sinnvolle Nutzung des Gebäudebestands ermöglicht und der örtlichen Wirtschaft die dringend benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden. Eine umfangreiche Erweiterung der Bebauung ist nicht beabsichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe (Stand der 11. Änderung).

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche ist das Plangebiet ortsüblich erschlossen. Es besteht Anschluss an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) sowie an die örtliche Stromversorgung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen innerhalb des Plangebietes liegenden Stichweg von der südlich verlaufenden L 303.

Bei Einhaltung der aktuellen Planungsgrundlage ist kein Eingriff in den örtlichen Baumbestand notwendig. Die vorhandene Bebauung sowie die zu erwartenden Baumaßnahmen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Baumbestandes. Die nördlich des Gebäudekomplexes stehenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, ebenso die südwestlich des Gebäudekomplexes vorhandene Baumhecke. Die zwei in der Biotoptypen-Karte (Abbildung 5) ebenfalls aufgeführten Eschen (Bäume Nummer 3 und 4) an der Landstraße L303 befinden sich außerhalb des Plangebiets und sind somit nicht vom Vorhaben betroffen.

Zusätzlich zur bestehenden Versiegelung sind weitere Versiegelungen im Umfang von maximal 298 m² zulässig. Die Kompensation von 820 EFÄ erfolgt durch eine externe Kompensation durch Einzahlung in ein Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es wird das Ökokonto VR033 „Saiser Bach Ia“ (Gemeinde Lietzow) vorgesehen, welches innerhalb der erforderlichen Landschaftszone liegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Baldereck“ der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt, zudem wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können vor Ort nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, sie sind entsprechend an anderer Stelle innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

Auf Grund des großen Bedarfs an Wirtschaftsflächen für dem Tourismus nachgeordnete Betriebe und Lagerkapazitäten sowie wegen des am Standort bestehenden Wirtschaftsgebäudes und der zugehörigen Erschließung ist für das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand kein alternativer Standort innerhalb des Gemeindegebiets aufzufinden. Zudem wird durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes als Wirtschaftsstandort dem Gebot eines sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Glowe, im August 2020