



Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung  
zur  
4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.3  
„Feriendorf“  
der Stadt Marlow  
Landkreis Vorpommern-Rügen

Marlow, Dezember 2015

  
 .....  
 Schöler  
 Bürgermeister

## Inhalt

1	Ziele der Planaufstellung .....	2
2	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	2
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3

## **1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

Bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 für das „Feriendorf Marlow“ hat sich gezeigt, dass eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, die im Plangebiet nicht abgedeckt werden konnte. Demgegenüber ist eine Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken in der ursprünglich erwarteten Größenordnung nicht eingetreten. Daher sind im Jahre 2007 die Ferienhausgebiete SO 1 bis 4 bereits in allgemeine Wohngebiete geändert worden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Da eine Nachfrage nach Wohngrundstücken unverändert besteht und die Stadt Marlow keine Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung stellen kann, ist eine weitere Teilfläche des Plangebietes zu einer Wohngebietsfläche geändert werden. Hierfür bot sich die Fläche zwischen der Ferienhauszeile „Gallbrook“ und der Landesstraße L 181 an, da mit einer Bebauung dieser Fläche gleichzeitig der nördliche Teilabschnitt des Bebauungsplans zum Abschluss kommen kann. Die verkehrliche Erschließung kann durch unmittelbaren Anschluss an bereits hergestellte Straßenabschnitte gesichert werden.

Gleichzeitig soll der in die Landesstraße hineinragende Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die Umwidmung der Nutzungsart von der Ferienhaus- zur dauerhaften Wohnnutzung führt im Falle eines gleichbleibenden Maßes der baulichen Nutzung zu keiner Änderung der Umweltauswirkungen, respektive des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet selbst kann ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt werden, wenn der zur Sülzer Chaussee errichtete Lärmschutzwall in südöstlicher Richtung fortgesetzt wird. Unter diesen Voraussetzungen können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld zu temporären Beeinträchtigungen. Diese sind im Sinne der Eingriffsregelung jedoch unerheblich. Die Bebauung der Fläche führt dagegen zum Verlust der nicht zur Erhaltung festgesetzten Lebensräume.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen und ortsrandtypischen Rahmen.

In ca. 800 m Entfernung befinden sich das *SPA-Gebiet* DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ sowie das *FFH-Gebiet* DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge der geringen Änderung, des Abstandes sowie Umfangs des Plangebiets und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten.

In ca. 450 m Entfernung verläuft die Grenze zum LSG „*Recknitztal*“. Das Vorhaben steht dem Schutzzweck und –zielen des LSG nicht entgegen. Eine direkte Beanspruchung erfolgt nicht. Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes soll sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen. Das Schutzgebiet wird von der Bebauung weder beeinflusst noch beeinträchtigt.

*Land-, Forstwirtschaft* und die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle und sind nicht betroffen.

Im Plangebiet finden sich keine *Oberflächengewässer*. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die Umwidmung der Nutzungsart im betreffenden Bereich führt zu keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima und Luft*. Es führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes.

Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem störungsarmen bzw. -freien Raum und wird nahezu allseitig durch dichte und hohe Gehölzstrukturen abgeschirmt. Nach außen wirkende *Landschaftsbildbeeinträchtigungen* bleiben insofern unter der Erheblichkeitsschwelle und erfüllen somit nicht die Definition eines erneuten Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

Aufgrund der fehlenden Planumsetzung haben sich innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche *gesetzlich geschützte Biotope* gebildet. Für den Ausgleich steht eine gemeindeeigene Fläche nördlich Marlow, Nähe Schießplatz, zur Verfügung. Hier soll ein vielgestaltiger Biotopkomplex, bestehend aus linearen Gehölzpflanzungen, Steinriegeln als Quartier für Reptilien und Amphibien, Magerrasenentwicklung und freier Sukzession entstehen.

Die mit der Planänderung vorgesehene Umwidmung der Nutzungsart führt voraussichtlich nicht zu *artenschutzrechtlichen Konflikten*. Zum einen befindet sich die Fläche nicht in einem störungsarmen Gebiet, ist anthropogen vorbelastet und schließt unmittelbar an die westliche Bebauung mit Ferienhäusern, die nördliche Bebauung mit Wohnhäusern sowie auf der östlichen Flanke an die Landesstraße L 181 an. Zum anderen ergibt sich mit der Umsetzung der Änderung von Ferienhausgebiet zu Wohngebiet eine geringfügige Erweiterung des möglichen Störpotentials in Bezug auf die anthropogene Nutzungsintensität.

Im Planbereich sind derzeit keine *Bau- oder Bodendenkmale* bekannt.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### *bergbauliche Belange*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“.

Der Erlaubnisinhaber erhält mit der Erlaubnis jedoch lediglich das Recht, einen Bodenschatz aufzusuchen. Die Erlaubnis enthält keine Genehmigung, tatsächlich Tätigkeiten zur Aufsuchung vorzunehmen.

Alle Aufsuchungsarbeiten im jeweiligen Aufsuchungserlaubnisgebiet müssen wiederum einzeln beantragt und genehmigt werden. Ebenso wie im Fall eines positiven Ergebnisses der Aufsuchung, müssen Erschließung und Förderung separat in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt und bewilligt werden. Die erteilte Erlaubnis führt daher nicht zur Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit.

### Belange des Straßenverkehrs

Das Straßenbauamt Stralsund hat darauf hingewiesen, dass die Weiterführung des Lärmschutzwalls in der gleichen Entfernung zur Landesstraße anzulegen ist, wie der bereits vorhandene.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Lärmschutzwall wurde in gerader Verlängerung der bisherigen Trasse im Bebauungsplan festgesetzt.

### Belange der Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf die Einordnung einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge hingewiesen. Alternativ sind Sammelstellplätze an der nächsten Durchfahrtstraße einzurichten. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße sollte als Wendekreis mit einem Mindestdurchmesser von 20,50 m vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan ist am Ende der Mischverkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge festgesetzt worden (einseitiger Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Bild 59 RaSt 06). Gleichzeitig ist dort ein Bereitstellungsplatz für die hinter dem Wendeplatz gelegenen Grundstücke vorgesehen. Ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,50 m, der das einzügige Wenden von Entsorgungsfahrzeugen ermöglichen soll, würde eine für das Wohngebiet und die gesamte Erschließungssituation unangemessene Größe haben und der ansonsten sparsamen Erschließungslösung zuwider laufen.

### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von Seiten des Naturschutzes ist darauf hingewiesen worden, dass sich aufgrund der fehlenden Planumsetzung innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche gesetzlich geschützte Biotop gebildet haben. Das betrifft die im Umweltbericht beschriebenen Ruderalfluren, sowie ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz. Bei den geschützten Biotopen handelt es sich im Wesentlichen um von Ginster dominiertes Gebüsch, Sukzessionsgebüsch aus Weide und Birke und ruderalisierten Sandmagerrasen. Für den Ausgleich in gesetzlich geschützte Biotop steht eine gemeindeeigene Fläche nördlich Marlow, Nähe Schießplatz zur Verfügung. Hier soll ein vielgestaltiger Biotopkomplex, bestehend aus linearen Gehölzpflanzungen, Steinriegeln als Quartier für Reptilien und Amphibien, Magerrasenentwicklung und freier Sukzession entstehen. Für die am Südrand der Wohnbaufläche befindliche Feldhecke bleibt der gesetzliche Biotopschutz bestehen, so dass hierfür eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt.