

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 „Varnkevitz“ der Gemeinde Putgarten

Der Planbereich besteht aus der Ortslage mit insgesamt gut 6,7 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen das historische Gutshaus einschließlich der angrenzenden Bereiche der Ortslage neu geordnet werden. Geplant sind die Ansiedlung eines größeren Beherbergungsbetriebs im Bereich des ehemaligen Gutshauses (Wellnesshotel mit ca. 100 Zimmern) sowie eine ergänzende Ferienhausbebauung (ca. 120 Betten) im Bereich der früheren Hofstelle. Damit wird der Ort Varnkevitz in seiner früheren Ausdehnung wieder entstehen.

Der Standort der Ortslage Varnkevitz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für Beherbergung, Freizeitwohnen, touristische Infrastruktur sowie untergeordnet dem Wohnen ausgewiesen.

Für das Plangebiet wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Wesentlichen Beherbergungseinrichtungen und Einrichtungen für den Erholungsaufenthalt sowie in den zentralen Bereichen ergänzende, auf den Tourismus ausgerichtete Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Schank- und Speisewirtschaften, Fahrradverleih, etc.). Die im Ort in genehmigter Weise bestehende Wohnnutzung genießt grundsätzlich Bestandsschutz, soll aber quantitativ nicht ausgebaut werden. Die Wohnbevölkerung soll im Hauptort Putgarten bzw. im zentral gelegenen Ort Fernlütkevitz konzentriert bleiben. Um dennoch kleinere bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden nicht über Gebühr zu erschweren, werden im Sinne einer Fremdkörperregelung Änderungs-, Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahmen für bestehende Wohngebäude ausdrücklich zugelassen. Dies ist angemessen, da mit der baulichen Entwicklung von Varnkevitz das bisherige Hauptargument auch gegen kleinere Maßnahmen (Verfestigung einer Splittersiedlung) wegfällt. Der vergleichsweise untergeordnete Wohnungsbestand wird die generelle Entwicklung des Ortes Varnkevitz als Feriengebiet nicht in Frage stellen.

Das Planverfahren wurde im 2-stufigen Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Parallel zur Bebauungsaufstellung wurde eine gartendenkmalpflegerische Zielstellung für den Park Varnkevitz erarbeitet.

Das nördlich angrenzende Steilufer mit dem Strand ist Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Der Managementplan ist gemäß Erlass vom 21.12.2011 verbindlich. Seeseitig grenzt an das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ das FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an. Das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ ist abschnittsweise überlagernd als Naturschutzgebiet Nr. 257 „Nordufer Wittow mit Hohen Dielen“ sowie als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Eiche als gesetzlich geschützte Biotope gelistet (RUE00024 mit 442 qm und RUE00025 mit 1.176 qm, beide als permanentes Kleingewässer / Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation). Im räumlichen Kontext der Planung sind als weitere Biotope

vor allem die Gehölzstrukturen im Norden des denkmalgeschützten Gutsparks und der Steilufer- und Strandbereich entlang des gesamten Nordstrandes ausgewiesen.

Varnkevitz ist ortsüblich voll erschlossen, so dass erhöhte Anforderungen an die Erschließung durch die Beplanung nicht entstehen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden Untersuchungen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, der Artenschutz untersucht, Auswirkungen auf Schutzgüter z.B. FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet sowie auf Kultur und Sachgüter und den Menschen vorgenommen.

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 23.784 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 17.500 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 6.284,00 Kompensationsflächenpunkten. Diese werden im Landschaftsraum in der Gemeinde Dranske durch das Anlegen von Waldinseln umgesetzt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Hinweisen vom Landkreis Vorpommern- Rügen, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege MV, dem Wasser- und Bodenverband Rügen, der Deutschen Telekom und der Bundeswehr abgegeben worden, welche weitgehend berücksichtigt wurde.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut

Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	positive Entwicklung
Mensch	positive Entwicklung

Eine Alternative zur Planung ist angesichts der historischen Ausgangslage der Ortslage Varnkevitz und der derzeitigen Nutzung mit der angestrebten Entwicklung nicht erkennbar.