Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 31 A „Mietwohnungsbau Rügen Radio - West"

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 31A „Mietwohnungsbau Rügen Radio –West" besteht aus einem ehemals mit drei Einfamilienhäusern bebauten Bereich am Rande der genossenschaftlichen Wohnsiedlung Rügen Radio und umfasst die Flurstücke 27/5 und 27/6 der Flur 3, Gemarkung Glowe mit insgesamt gut0,3ha.
Ursprünglich hatte die Gemeinde auch den westlich anschließenden Bereich (Flst. 29/16, 29/18 teilw.) überplanen wollen. Aufgrund der raumordnerischen Bedenken hinsichtlich der Kapazität wurde das Plangebiet im Verfahren geteilt und der östliche Bereich vorerst zurückgestellt (Bebauungsplan Nr. 31B „Mietwohnungsbau Rügen Radio - Ost").

In der Gemeinde Glowe fehlt es an Mietwohnungen für Dauermieter. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard" aus Bergen will im Rahmen einer Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung zwei weitere Gebäude in Rügen Radio auf bereits vorgenutzten Flächen (ehemalige Einfamilienhausstandorte und Siedlungsfreiflächen)errichten.
Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern als Ergänzung und Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlung „Rügen Radio".

Dabei bietet nicht zuletzt die rechtliche Verfasstheit des Eigentümers als Wohnungsgenossenschaft eine langfristige Gewähr dafür, dass die Mietwohnungen als solche erhalten bleiben und nicht einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Bei Wohnungsgenossenschaften bestimmen nicht die Renditeerwartungen einzelner Anleger die Mieterhöhung, sondern der Einklang aus betriebswirtschaftlichem Nutzen und sozialer Vertretbarkeit. Genossenschaften müssen keine fremden Aktionärs- oder Gesellschafterinteressen bedienen, deshalb können sie in ihre Häuser investieren. Den Nutzen hat die Gemeinschaft durch stabile Mieterstrukturen und sichere Unternehmen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 10m HN. Der nördlich angrenzende Steiluferabschnitt der Ostsee ist durch einen starken Küstenrückgang geprägt, der durch das StALU Vorpommern als zuständiger Fachbehörde für einen Zeitraum von 100 Jahren mit 80 m angegeben wird. Angesichts eines Abstands von ca. 250 m zur Kliffkante besteht auf absehbare Zeit für den Standort keine Gefährdung.

Die Wohnsiedlung Rügen Radio ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Folgende Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets:

- Südöstlich liegt in einem größeren Abstandvon ca. 350 m das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft".
- Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees mit nahezu identischer Kulisse das *Naturschutzgebiet* 256 „Spyckerscher See und Mittelsee".
- Das FFH-Gebiet Nordrügensche Boddenlandschaft beinhaltet im Bereich des Spyckerschen Sees zudem die Flächen des *EU-Vogelschutzgebiets* DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen". Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 840 m.
- Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 520 m das *FFH-Gebiet*DE 1447-302 „Jasmund",
- Der Siedlungsbereich von Glowe wird umgrenzt durch die Flächen des *Landschaftsschutzgebiets* Nr. 81 „Ostrügen" (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Nach Biotopatlas des Landes M-V sind angrenzend an das Plangebiet verschiedene geschützte Biotope gelistet.

Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V liegen nordöstlich des Plangebiets. Die Abgrenzung der Waldflächen wurde im Zuge einer Ortsbegehung durch Mitarbeiter des Forstamts und des Planungsbüros erfasst und in der Planung hinsichtlich der Flächenausweisung sowie des Waldabstands bestandsorientiert berücksichtigt.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Süden angrenzende Hauptstraße (L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen. Die geplanten neuen Gebäude liegen im Lärmpegelbereich II. Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei üblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden (<40 / 30 dB(A) tags / nachts).
Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster)erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen -bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen -sind unter Berücksichtigung der Raumarten und

Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern- Rügen, der Landesforst, dem AfR , Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege und dem Zweckverband sowie 52 Stellungnahmen von Bürgern mit wesentlich gleichem Inhalt abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Glowe, im März 2015

Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt