

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ruschvitz“ der Gemeinde Glowe für die Ortslage Ruschvitz

Mit der Beplanung der bestehenden Hofanlage Ruschvitz handelt es sich nur um ein teilweise privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB, da der für Baugenehmigungen zuständige Landkreis Rügen den gewerblichen Teil des sich ansiedelnden landwirtschaftlichen Unternehmens (Vermarktung und Verarbeitung) im Verhältnis zur Landwirtschaft als zu hoch einstufte. Darum hat die Beplanung das Ziel, im Rahmen der bestehenden Hofanlage mit den bestehenden Gebäuden Baurecht für eine Nutzung der Ortslage für ein landwirtschaftliches Unternehmen mit Direktvermarktung und Verarbeitung der produzierten Produkte zu schaffen.

Mit der Planung wird die Entwicklung der Wirtschaft (Nutzung der durch den Tourismushauptort eröffneten Wertschöpfungspotenziale zur Stärkung der Landwirtschaft und verarbeitendem Gewerbe) und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Wiedernutzung einer brach gefallenen Hofstelle.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Ruschvitz“ entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe. Darum wurde im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und bereits beschlossen.

Das Vorhaben stellt wegen der Zunahme der Versiegelung (Flächen zur Erweiterung bestehender Gebäude und Nebenanlagen, Wege und Stellplatzflächen) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind im Gemeindegebiet Glowe im Rahmen des vorhandenen Ausgleichspools „naturnaher Kurpark“ komplett ausgleichbar.

Artenschutzrechtliche Belange (Schwalbenschutz, Fledermausschutz) werden im Rahmen der Bauantragsverfahren abgearbeitet und sind komplett ausgleichbar. Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Untersuchungen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Das Vorhaben ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Intensivierung der Nutzungen der bestehenden Gebäude sowie die Ergänzung der Bebauung nicht verursacht.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten FFH DE 1446-302 „Nordrügenschle Boddenslandschaft“ und DE 1447-302 „Jasmund“ sowie dem SPA DE 1446-401 „Binnenboddens von Rügen“ wurde nachgewiesen.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen, dem Straßenbauamt Stralsund, dem Wasser- und Bodenverband, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, vom Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege und vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur abgegeben worden, die, sofern sie das Plangebiet betrafen, alle berücksichtigt wurden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bereits bebaute Bereiche der ehemaligen Hofstelle Ruschvitz als „Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe“. Angesichts der angestrebten Entwicklung des staatlich anerkannten Erholungsortes Glowe zum Seebad, der Wiedernutzbarmachung einer bestehenden, auch bereits in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Hofstelle in Verbindung und Ausnutzung der Potentiale des bestehenden Tourismus in der Gemeinde, bestehen für die geplante Entwicklung keine gleichwertigen Alternativen im Gemeindegebiet. Der Eingriff ist komplett im Gemeindegebiet ausgleichbar.

Glowe, Dezember 2009



Im Auftrag
Witt
Leiter Bauamt