

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 29 „Rügen Radio“

Der Planbereich umfasst den Bereich der ehemaligen Seefunkstation Rügen Radio im Osten der Ortslage einschließlich der früheren Kleingartenanlage und umfasst die Flurstücke 24/4 (teilw.), 26/3, 27/2 (teilw.), der Flur 3, Gemarkung Glowe sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst.24/2, 24/3, 26/1, 26/2, 25/4 (teilw.), 25/5 (teilw.) mit insgesamt knapp 6,5 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der brachgefallene Standort der früheren Seefunkstation „Rügen Radio“ für unterschiedliche Nutzungen entwickelt werden. Im Einzelnen verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Brache mit aufgegebenen Gebäuden und Ruinen) durch Flächenrecycling,
- Entwicklung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf; neben dem Eigenbedarf (Zuwanderung wg. entstehenden Arbeitsplätzen, vgl. 1.3.2) ist hierbei vor allem Ersatzbedarf für den Verlust an Wohnraum für Ortsansässige durch Umwandlung in Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze in Gebieten ohne planungsrechtliche Festlegung zu berücksichtigen,
- Entwicklung von touristischen Nutzungen, insbesondere einer größeren gewerblichen Beherbergungsanlage zur Förderung des Tourismus,
- Entwicklung eines kleinen Versorgungszentrums mit gewerblichen und kommunalen Funktionen(Mehrzweckhalle).

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 7 bis 11 m HN. Der nördlich angrenzende Steiluferabschnitt der Ostsee ist durch einen starken Küstenrückgang geprägt. Der Steilufer ist nicht gegen marine Einflüsse geschützt. Unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift „Einheitliche Anwendung des § 89 Abs. 3 des LWaG“ wurde durch das StALU Vorpommern als zuständiger Fachbehörde für Gebäude mit einem Nutzungszeitraum von 100 Jahren ein notwendiger Sicherheitsabstand von 100 m festgelegt. Dabei sind folgende Werte in Ansatz zu bringen:

- Küstenrückgang (KR) in 100 Jahren = 80 m
- Küstenrückgang Extremereignis (KRS) = 10 m
- Steiluferhöhe im Baugebiet = ca. 10 m

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Rügen Radio“ liegt gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO 2-Gebiet (Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO Hotel/Pension).

Im straßenseitigen Bereich ist durch Symbol ein öffentlicher Parkplatz dargestellt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich Rügen Radio nicht bekannt gemacht. Der B-Plan entspricht mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebieten nicht den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebieten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Zuge einer Berichtigung den Planungszielen angepasst.

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

1. Südöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 500 m das FFH-Gebiet
1. DE 1446-302 „Nordrügenschke Boddenlandschaft“.

2. Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees mit nahezu identischer Grenze das Naturschutzgebiet 256 „Spyckerscher See und Mittelsee“.
3. 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.
4. Nordöstlich liegt in einem größeren Abstand von ca. 550 m das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“,
5. 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).

Im Plangebiet selbst besteht bis auf einzelne Waldnasen im Norden und Osten kein Wald nach § 2 LWaldG M-V. Größere Waldflächen liegen jedoch nordwestlich, westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet. Die Abgrenzung der Waldflächen wurde im Zuge einer Ortsbegehung durch Mitarbeiter des Forstamts und des Planungsbüros erfasst und in der Planung hinsichtlich des Waldabstands berücksichtigt.

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Süden angrenzende Hauptstraße (L 30) mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minimierungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Klassifizierung der Hauptstraße als Landesstraße nicht möglich. Die Bebauung im straßennahen Bereich ist bereits Bestand; ein zukünftiger Verzicht auf Bebauung im straßennahen Bereich wäre deshalb unverhältnismäßig. Die geplanten neuen Gebäude liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich III oder 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).

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Der in Bebauungsplanverfahren abgearbeitete Artenschutz wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe vom 26.05.2009 zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Als Ersatz für den kompensationspflichtigen Baum sind im Plangebiet vor allem entlang der zukünftigen Straßen 31 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere 50 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm sind zur Begrünung der Baugebiete zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung bleibt aufgrund

der größeren Grundstücke auf die Sondergebiete begrenzt. Bei der derzeit vorgesehenen Parzellierung ergeben sich aus der Pflanzverpflichtung (1 Baum je angefangene 700 qm Grundstück) 55 Bäume.

Mit Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der ermittelte Eingriff als ausgeglichen

Das anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund der Kliffrandlage und der Bodenverhältnisse gesammelt und in die Ostsee abgeleitet.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Vorpommern- Rügen, der Landesforst, dem AfR , dem LUNG MV, dem Straßenbauamt Stralsund, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der Deutschen Telekom abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Glowe, im Mai 2014



Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt