

Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 in Samtens, " Sport- und Freizeitzentrum "

1. Allgemeines

Die Firma " Rügen - Tiet un Wiel " Dr. Angermann KG, Samtens, beabsichtigt im Gebiet des B- Planes No. 2 " Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße ", Gemeinde Samtens ein Sport- und Freizeitzentrum zu errichten.

2. Ziel und Zwecke der Satzung

Die Gemeinde Samtens hat zur Aufstellung des V/E-Planes in Samtens eine Satzung erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben genannten Vorhabens, sowie für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Der V/E-Plan wird in einen bereits aufgestellten B- Plan gelegt, um eine schnellstmögliche Realisierung des Vorhabens zu erreichen (aufgrund des § 246a Abs 1 Satz 1 Nr 1 u. 4 BauGB in Verbindung mit § 7 des Wohnbauerleichterungsgesetzes).

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Plüggentin. Es ist über die B 96 direkt und indirekt über die Ortsdurchfahrt Samtens zu erreichen. Das Plangebiet ist umgeben von einer Ackerlandschaft, wie es typisch für Südwest Rügen ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 Hektar.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ende des bereits von der Gemeinde aufgelegten B-Plans. Zum Norden hin ist das Gelände abschüssig.

Das Gebiet besteht vorwiegend aus Wiesenfläche.

Nordwestlich befindet sich im Anschluß an das Plangebiet ein Grünland mit Baumbewuchs.

Nordöstlich schließt sich die Ackerlandschaft an, im Süden befinden sich Firmenstandorte.

Südwestlich befindet sich ein altes bewohntes Gutshaus.

5. Geplante Bebauung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Errichtung eines Sport- und Freizeitentrums.

Entstehen wird eine Eishalle. Daneben werden in zwei Hallen Tennis, Squash, Badminton und Bowling untergebracht. Diese Hallen werden durch einen Verbinder der Bevölkerung zugänglich gemacht. In diesem Verbinder sind Fitnessanlagen, Sauna, Solarium, sanitäre Anlagen, Unterbringungsmöglichkeiten für Gastportler, Betreiber geschäfts- und wohnraum, Gastronomieeinrichtungen und Technikräume untergebracht.

Die Hallen werden als Stützenkonstruktion mit freiliegenden Holzbindern erstellt und Sandwichelementen verkleidet. Der Verbinder wird monolithisch errichtet. Dabei wird der rügentypischen Architektur Rechnung getragen und ein Materialmix zwischen verschiedenen Werkstoffen angewandt.

Die jeweiligen Hallen für Ballsport und Eislauf werden als Satteldachkonstruktion ausgeführt, der Verbinder ist eine Flachdachkonstruktion.

Dabei wird die Traufhöhe der Hallen für maximal 8,00 m festgelegt, die Firsthöhe des Verbinders wird 12,00 m nicht überschreiten. Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den Baugrenzen soll auf die Maximallänge von 1/10 der Gesamtlänge oder -breite beschränkt sein.

Da das Sport- und Freizeitzentrum den Betreibern Wohnraum für ca. 9 Personen bietet, sowie eine Möglichkeit zur Unterbringung von 16 Gastportlern für Mannschaftsspiele oder Turniere bietet, sind gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb in südlicher Richtung passive Emissionsschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei finden Schallschutzfenster, 3-fach verglast, ihren Einsatz. Mit der Schaffung eines Grüngürtels, Baumpflanzungen in Richtung Gewerbebetrieb, wird weiterhin ein wirksamer passiver Emissionsschutz entstehen.

6. Auswirkungen der Baumaßnahme

Die Durchführung des Vorhabens ist im öffentlichen Sinne als erforderlich anzusehen.

Nach Baufertigstellung wird das Sport- und Freizeitzentrum (von Bergen kommend) von der B 96 aus nur unwesentlich zu sehen sein. Es stellt somit gestalterisch keinen Fremdkörper dar. Bedingt durch die Konstruktion ordnet es sich vollständig den in der Umgebung vorhandenen Bestand ein. Die geplante Bebauung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Natur und Umwelt dar. Die vorhandenen negativen Auswirkungen werden durch eine Begrünung gemäß der Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Anhang kompensiert.

Die dort vereinbarten zusätzlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum V/E-Plan zwischen der Gemeinde und dem Investor festgeschrieben und im Teil B des V/E-Planes verankert.

Durch die geplante Errichtung und Betreuung werden 15 Arbeitsplätze geschaffen. Es kommt in der Tourismuswirtschaft darauf an, die landschaftlich attraktiven und kulturellen Besonderheiten der Insel zu erhalten sowie die historische Funktion als Erholungsgebiet verstärkt in den Vordergrund zu stellen. Dabei kommt besonders dem Ausbau einer spezifischen Infrastruktur vor allen in der Vor- und Nachsaison besonderer Bedeutung zu.

Durch den Bau des Sport- und Freizeitzentrums wird eine Einrichtung geschaffen, die den südrügischen Raum um einen weiteren Anziehungspunkt bereichern wird. Als Haupteinzugsbereich kommt der südliche Teil der Insel Rügen in Betracht.

Eine Besucherzahl von 200 Personen für Spiel und Sport wird für die Hauptauslastungszeit angenommen. In der Tennishalle kann ein maximales gleichzeitiges Besucheraufkommen von 12 Spielern, analog Squash mit 8 Spielern und Badminton von 12 Spielern angesetzt werden. Für die Eishalle wird mit 120 Personen gleichzeitig gerechnet, die Differenz von 48 weiteren Sportlern verteilt sich auf die anderen Bereiche wie Gastronomie, Fitness, Kegeln, Sauna und Solarium.

7. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Samtens hat als Zentralort im südlichen Rügen, direkt an der B 96 gelegen, eine wichtige Funktion einzunehmen. Das Sport- und Freizeitzentrum ist in Verbindung mit der Schaffung von Infrastrukturmaßnahmen im Tourismusbereich und als saisonverlängernde Einrichtung zu sehen. Rund um Samtens herum gibt es zahlreiche Bettenkapazitäten mit steigender Tendenz, als Ausgleich zur Bäderküste fügt sich die Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums gut ein. Das Zentrum ist deshalb nur in Verbindung mit der Entwicklung der gesamten Gemeinde, Südrügens und Rügens allgemein zu betrachten.

Haupteinzugsbereich bleibt der Süden und Südwesten der Insel Rügen. Als Pendant zu später entstehenden Einrichtungen an der Bäderküste und Bergen wird dabei der Ort Samtens als favorisiert angesehen. Allein durch seine günstige Verkehrslage und bereits vorhandene nutzbare Bebauungsflächen innerhalb des Ortes wurde er gewählt.

Als Potential für eine ganzjährige gute Auslastung wird auf ein Bevölkerungsaufkommen von ca. 23.000 Einwohnern, die im Haupteinzugsbereich angesiedelt sind, zurückgegriffen.

Nach einschlägiger Literatur und Erfahrungen aus dem westlichen Teil Deutschlands wurde dieser Komplex auf ein Potential von 20.000 Einwohner ausgelegt, wobei die Fitness- und Saunaflächen um ein vielfaches kleiner gewählt wurden.

Hauptanliegen dieser Einrichtung soll jedoch die Verlängerung der Saison für die Urlauber sein. Gleichzeitig als Schlechtwettervariante kann dieser Komplex helfen, die Urlaubsdomizile, Landgasthöfe und Ferienwohnungen in diesem Teil Rügens länger als vier Monate auszulasten.

Als weiteres Potential kann so ein Teil der 800.000 Besucher jährlich gerechnet werden. Auch im südlichen Bereich Rügens ist eine Verbesserung und modeste Erweiterung der Übernachtungskapazitäten geplant. Daher sind schon im Vorfeld viele Kooperationen mit bestehenden Klein- und Großurlauberzentren vereinbart worden. Damit dient das Vorhaben vor allem dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Samtens einschließlich einer saisonverlängernden Urlauberversorgung.

Dieses Freizeitzentrum soll vor allem auch die Gruppe der Jugendlichen ansprechen. Eine Verbindung mit der geplanten Jugend-Umwelt-Schule auf Ummanz ist denkbar.

Ganz besonders vorrangig ist auf Rügen die Schaffung von wetterunabhängigen Sport- und Freizeitangeboten. Bislang existiert noch kein Sportzentrum der vorgesehenen Art.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,6 festgelegt.

Dabei nimmt der Gebäudekomplex eine Grundfläche von ca. 6200m² und die Parkflächen, Wege und Nebenflächen eine Fläche von ca. 2350m² ein. Der öffentliche Anlagenteil beträgt ca. 3230 m². Damit ergibt sich das tatsächliche Maß der Überbauung von ca. 0,58.

Die Bauweise ist als geschlossen ausgewiesen.

Gebäude mit Satteldach und Flachdach sind zulässig.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch eine Anbindung an die B 96 gegeben, eine indirekte Anbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Samtens. Die direkte Anbindung wird ordnungsgemäß ausgeführt werden als Fahrstraße. Die indirekte Anbindung besteht bereits als unbefestigter Weg und wird ebenfalls zur Fahrstraße ausgebaut.

Ausgehend von einer max. Besucherzahl von 200 Personen für den Sportbereich entstehen 14 Stellplätze. Dazu sind 55 Stellplätze durch die entstehende Hallenfläche vorgesehen.

Für die Gastronomie mit 80 Plätzen entstehen 20 Stellplätze, für die Unterkünfte insgesamt 9 Stellplätze.

Die sich daraus ergebene Summe von 98 Plätzen wird auf 102 Stellplätze ausgebaut, um Reserven zu schaffen.

9.2 Wasserversorgung und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung im Plangebiet ist gegeben.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Der Wasserbedarf ergibt sich nach dem Berechnungsschema in vorhandenen B-Plan:

Besucheraufkommen mit maximaler Gastportier- und Berteiberbelegung sind 225 Personen, Wasserverbrauch 150 l/d, $225 * 150 \text{ l/d} = 33750 \text{ l/d}$ bei 10 h = $3375 \text{ l/h} = 0,9375 \text{ l/s}$.

Bei angesetzten Verlusten von 8% ergibt sich der Wasserbedarf auf 1,012 l/s.

Die bereits konzipierte Trinkwasserleitung DN 100 ist in der Lage, den Wasserbedarf zu decken.

9.3 Telekom

Die fernmeldetechnische Erschließung wird mit der Telekom, Fernmeldeamt Rostock vertraglich gesichert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom Rostock so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird.

9.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch die HEVAG-Aktiengesellschaft Rostock, Betriebsstelle Rügen.

9.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsstelle Rügen.

9.6 Regenentwässerung

Das Regenwasser wird auf dem Gelände des V/E-Planes versickert. Durch die Überbauung der Fläche im Geltungsbereich, zusätzlich im Vergleich zum bestehenden B-Plan, werden zum Abfangen des überschüssigen Regenwassers zwei zusätzliche Sickergräben und ein zentraler Naturteich angeordnet.

Das anfallende Regenwasser von maximal 250 m³ (15 min Dauerregen) wird über Rinnenanlagen von den Dächern gesammelt und über unterirdische Kanäle in die Sickergräben mit Teich geleitet. Der Teich zum Auffangen dieser Wassermengen wird ein Durchmesser von 10 m haben, mit einem Fassungsvermögen von 135 m³, die dazugehörigen Sickergräben sind in der Lage nochmal 175 m³ Regenwasser aufzunehmen. Straßen, Plätze und Wege werden mit entsprechenden Gefälle zum zentralen Auffangbereich versehen.

10. Grünplanerische Maßnahmen

Ein Grünordnungsplan zum V/E-Plan ist beigelegt. Die Ergebnisse werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des V/E-Planes übernommen. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde festgehalten.

11. Ablauf

Die geplante Maßnahme soll in zwei Abschnitten durchgeführt werden. In der ersten Phase erfolgt die Erschließung des gesamten B-Plangebietes, in dem auch der V/E-Plan seinen Bestand hat. Diese Maßnahme sollte bis Mitte 1996 durchgeführt werden, abhängig von der Gesamterschließung.

In der zweiten Phase erfolgt die komplette Errichtung des Sport- und Freizeitentrums. Das Zentrum wird bis Ende 1997 errichtet werden.

12. Geschätzte Kosten

Die Gesamtinvestitionskosten für das Sport- und Freizeitzentrum betragen ca. 15 Millionen DM. Die Erschließung wird dabei den Betrag von 1,75 Millionen ausmachen.

Landkreis
Samtens, den 10.10.95

