

**Zusammenfassende Erklärung  
Gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

zum

**Bebauungsplan Nr. 42 „Gutsanlage Streu“  
der Stadt Bergen auf Rügen**

---

Auftraggeber:

Sven Richter  
Maxdorfer Steig 3  
10713

Auftragnehmer:

BÜRO für  
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR  
THOMAS NIESSEN  
Bahnhofstraße 16  
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 06. Februar 2012

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ der Stadt Bergen auf Rügen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Vorbemerkungen:**

Ein privater Investor beabsichtigt den ehemaligen historischen Vogteihofs (Dreiseiten-Hof) in der Ortschaft Streu wiederzubeleben als Feriencenter mit teilweise Dauerwohnen auszubauen.

Die Stadt Bergen auf Rügen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ in der Stadtvertretersitzung am 26.03.2009 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. §§ 1 bis 4 in Verbindung mit den §§ 8 bis 10 BauGB für das wie folgt abgegrenzte Gemeindegebiet aufgestellt:

Das Plangebiet schließt östlich an die Ortslage von Streu an. Im Norden wird es durch den Kleinen Jasmunder Boden und in Osten und Süden durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Polderflächen begrenzt. Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von ca. 1,8 ha ein. Das Plangebiet wird maßgeblich von mehreren ruinösen Gebäudestrukturen geprägt. Die Freiflächen werden v.a. von ruderalen Staudenfluren mit tw. verbuschten Gehölzbestand dominiert. Nach Osten und Süden erstreckt sich eine weite Offenlandschaft, die weitestgehend von Schilfbeständen und Gräben bestimmt ist.

### **Planungsziel:**

Die Stadt Bergen auf Rügen schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ die planungsrechtliche Grundlage für eine geordneten, städtebaulichen Entwicklung des brachgefallenen Plangebiets zum Beherbergungs- und Wohngebiet.

Konkretes Planungsziel ist die Wiederbelebung des ehemaligen historischen Vogteihofs (Dreiseiten-Hof) und deren Erschließung als Feriencenter zur Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebots. Angestrebt ist eine Nutzung als hochwertige Ferienwohnungen in Verbindung mit Gemeinschaftsräumen und einzelnen Dauerwohnungen. Es sollen insgesamt 18 Ferienwohneinheiten und 5 Dauerwohneinheiten entstehen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt das Ziel, den Tourismus als Hauptbranche der lokalen Wirtschaft für den Ortsteil Streu in Verbindung mit Dauerwohnen weiter auszubauen.

Als Ziele sind im Einzelnen zu nennen:

- Wieder- / Weiternutzung des brachgefallenen Grundstücks (Konversion), nicht zuletzt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Beseitigung des städtebaulichen Missstands, insbesondere der vom Grundstück für Mensch und Umwelt ausgehenden Gefahren (Baugrundsanie rung, Entsorgung der wilden Müllablagerungen, Abriss der ungenutzten und einsturzgefährdeten Gebäude),
- Ausbau des Tourismus durch Entwicklung eines hochwertigen Beherbergungsbetriebs: Aufgrund der besonderen Chancen des Standorts (Denkmaleigenschaft, Alleinlage, Vogteihof) wird der Betrieb über hohe

**Zusammenfassende Erklärung**

Alleinstellungsqualitäten verfügen und damit das Beherbergungsangebot in der Gemeinde um eine außergewöhnliche Anlage bereichern können,

- Attraktivitätssteigerungen Streus als Wohnstandort sowie
- Aufwertung der Ortslage und damit Steigerungen der Bekanntheit der Ortschaft.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Die Stadtvertreter der Stadt Bergen auf Rügen fassten zur Einleitung des Planverfahrens am 26.03.2009 den Aufstellungsbeschluss. Wegen der parallelen Änderung des FNP (2. Änderung des Flächennutzungsplan Bergen auf Rügen SO 8 „Gutsanlage Streu“) konnten die planerischen Vorgaben optimal aufeinander abgestimmt und so Planungsschritte erleichtert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit wurden in den Jahren 2009-2010 mit den Entwürfen am Planverfahren beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 05.10.2009 bis 05.11.2009 statt. Parallel erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB. Es wurden 16 Stellungnahmen entgegengenommen.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Stadt keinen Anlass zur Änderung der Grundzüge der Planung. Redaktionelle Anpassungen hinsichtlich konkreter Festsetzungen und zeichnerischer Darstellungen sind in die Planunterlagen eingeflossen, die die Grundlage für die anschließende, formale Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darstellten. Die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ mit Begründung fand im Zeitraum vom 14.06.2010 bis zum 14.07.2010 im Bauamt der Stadt Bergen auf Rügen statt. Es wurden insgesamt 7 Stellungnahmen im Zuge der formalen Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit entgegengenommen.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Stadt keinen Anlass zur Änderungen der Grundzüge der Planung. Inhaltlicher Schwerpunkt der Hinweise stellte, aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Kleinen Jasmunder Bodden, die fachgerechte Entsorgung des Schmutzwassers dar. Im Zuge mehrere Absprachen mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde, StALU) und dem ZWAR Rügen (als Entsorgungspflichtigen) wurde eine technische Lösung gemeinsame erarbeitet, die in die Planunterlagen Eingang fand. Ferner wurden die Planung mit den Zielen und Maßgaben des Naturschutzrechtes in Einklang gebracht, und die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG sowie die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im naturschutzrechtlichen Gewässer- und Küstenschutzstreifens eingeholt und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der angrenzenden internationalen Schutzgebieten (FFH- und SPA-Gebieten) abschließend dargestellt und von den Fachbehörden bestätigt.

**Zusammenfassende Erklärung**

Die eingegangenen Hinweise bezüglich der notwendigen Erschließung des Plangebietes u.a. mit Trink- und Löschwasser sowie weiterer technischer Medien (Strom, Gas Telekommunikation u.s.w) wurden mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages vorbereitet. Sie sind im Zuge der weiterführenden Planungen mit den entsprechenden Versorgungsträgern detailliert abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ wurden gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht die gesetzliche Verpflichtung, den Bebauungsplan einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt dazu die Stadt bzw. Gemeinde fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch die naturräumlich hochwertige und vielfältige Ausstattung des Plangebietes sowie seiner Umgebung und der gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und Biotopflächen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate - FFH) stellte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Belangen des Naturschutzes einen inhaltlichen Schwerpunkt des Beteiligungs- und Bauleitverfahrens dar.

Die Lage des Plangebietes (in Ufernähe des Kleinen Jasmunder Boddens) machte die, aufgrund des fehlenden Schmutzwasserentsorgungssystems, geplante dezentrale Schmutzwasserentsorgung mittels vollbiologischer Kleinkläranlage unmöglich. Im Zuge mehrerer Absprachen mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde, StALU), und dem ZWAR Rügen (als Entsorgungspflichtigen) wurde eine technische Lösung erarbeitet (abflusslose Sammelgrube), die in die Planunterlagen Eingang fand.

Ferner wurden die Planung mit den Zielen und Maßgaben des Naturschutzrechtes in Einklang gebracht, und die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG sowie die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im naturschutzrechtlichen Gewässer- und Küstenschutzstreifen eingeholt und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der angrenzenden internationalen Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebieten) geprüft und von den Fachbehörden bestätigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Vorhabens kann durch die Ausführung von Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Die Konflikte mit den Schutzgütern Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kultur/Sachgüter sind nicht erheblich und im Wesentlichen auf die Bauzeit beschränkt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen stellen lediglich die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Flora/ Fauna dar, da das Vorhaben eine dauerhafte Versiegelung und Überformung des

**Zusammenfassende Erklärung**

Bodens und einen Verlust der bestehenden Vegetation zur Folge hat. Diese Beeinträchtigungen wurden entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG, 1999) im Umweltbericht bilanziert und adäquate Kompensationsmaßnahmen:

- Anlage Streuobstwiesen,
- Anpflanzen von Sträuchern/ mehrjährigen Hecken sowie Einzelbäumen,
- Anlage einer extensiv gepflegten Wiese mit Kleingewässern,
- Schaffung von Ersatzquartieren für Schleiereule und Fledermäuse abgeleitet.

Um valide Aussagen zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschafts, insbesondere die Fauna treffen zu können, wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben und dessen Ergebnisse im Bauleitverfahrens berücksichtigt:

- Fledermauskartierungsbereich vom Juli 2009
- Brutvogelkartierung vom August 2009
- Ratsvogelkartierung vom April 2010

Die, auch vor dem Hintergrund der Kartierungs- und Prüfungsergebnisse, vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurde von der zuständigen Fachbehörden bestätigt. Insgesamt betrachtet wird der vorliegende Bebauungsplan den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

**Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Variante**

Da das städtebauliche Konzept, das dem B-Plan Nr. 42 „Gutsanlage Streu“ zugrunde liegt die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Vogteihofes als Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung zum Ziel hat und somit den historischen Gebäudeformen und -maßen verpflichtet ist, sind keine zusätzliche Planvarianten geprüft worden. Zudem steht das Vorhaben gem. der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung VP vom 09.10.2009 mit den Programmsätzen 4.1.(3), 4.1.(4) und 4.2.(6) des LEP M-V (2005) sowie 3.1.3 (1); (5); (9) und 11 des LEP M-V überein und entwickelt sich nach der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Bergen auf Rügen.

Der B-Plan dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets zum Beherbergungs- und Wohngebiet im Kontext der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung. Mit der Planung soll ein Beitrag geleistet werden, den Tourismus in seiner herausragenden regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Der vorliegende B-Plan leistet einen wichtigen Beitrag zum Ausbau und eine zukunftsorientierte Festigung der touristischen Infrastruktur.

Aufgestellt:  
Bergen auf Rügen, 06.02.2012

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen