

1. vereinfachte Änderung

zum

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 1 der Gemeinde Samtens

RÜGEN - „Tiet un Wiel“
Dr. Angermann KG Samtens

zur

Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

geändert 31.08.1998

zur

Satzung

Beschluß vom 06.01.1999

Samtens, 02.03.1999

Rudolf P. Lutz Architekt
Seebadstraße 25
17207 Röbel/Müritz
Tel./Fax: 039931/51940



[Signature]
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufgabe und Notwendigkeit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 1.1 Vorbemerkungen**
 - 1.2 Anlaß der Planung**
 - 1.3 Ziele der Planung**
- 2. Bestandsaufnahme**
 - 2.1 Geltungsbereich**
 - 2.2. Vorhandene Flächen**
- 3. Planungskonzept**
 - 3.1 Nutzungskonzept**
 - 3.2 Planinhalt**
 - 3.3 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben**
 - 3.4 Grünordnerische Maßnahmen**
 - 3.5 Erschließung**
- 4. Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- 5. Stellplatznachweis**
- 6. Kostenschätzung**
- 7. Verfahren und Abwägungen**
- 8. Anlagen zur Begründung**
 - 8.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 mit Begründung**
 - 8.2 Durchführungsvertrag**

1. Aufgabe und Notwendigkeit der 1. Änderung des B-Plans

1.1 Vorbemerkung

Der bereits genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Samtens Rügen - „Tiet un Wiel“ sieht innerhalb der Baugrenzen ein Sport- und Freizeitzentrum vor.

Dieses wurde bereits realisiert und am 26. Mai 1998 eröffnet.

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Textteil B und der Begründung, wurde am 07.05.1997 ausgefertigt und liegt als Anlage zur Begründung bei.

1.2 Anlaß der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein „REHA-Tauch- und Sportbecken“ zu planen.

Hierbei handelt es sich um ein konkretes Bauvorhaben, welches sich nicht in alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einfügt, dem städtebauliche Bedenken aber nicht entgegenstehen. Anstelle einer Grundlagenermittlung, wie bei der Neuaufstellung oder der herkömmlichen Änderung eines Bebauungsplanes werden bei der Änderung im vereinfachten Verfahren nur die Auswirkungen erhoben, die für und gegen die Änderung sprechen.

Als Anlage der 1. vereinfachten Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde die Begründung des VEP's Nr.1 nebst Durchführungsvertrag aufgeführt.

1.3 Ziele der Planung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Dabei sollen die konkurrierenden Belange gegeneinander abgewägt werden. Insbesondere die Belange des Bauherrn zur Verwirklichung seines Vorhabens und die Belange der Nachbarschaft.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt in seinen bisherigen Grenzen bestehen.

2.2 Vorhandene Flächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 weist in dem Bereich der Neuplanung des REHA-Tauch- und Sportbeckens folgende Flächen aus:

- a) im Bereich des Waldsaums entlang der Grundstücksgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- b) eine Umfahrt um das Gebäude
- c) Gaststättenfreiflächen und ausgewiesene Stellplätze

Ebenso greift der neue Baukörper in die geplante Tennisanlage, welche jedoch nicht realisiert wurde.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungskonzept

Die Erweiterung des Sport- und Freizeitzentrums soll folgende Nutzungen beinhalten:

1 Halle für ein REHA Sport- und Tauchbecken mit Becken 10/25 m /Wassertiefe 1,35 m

1 Mutter-Kind-Bereich, Wassertiefe 10 - 35 cm

1 Eingangsbereich, der das bestehende Sport- und Freizeitzentrum mit dem REHA-Tauch- und Sportbecken verbindet

1 Raum zur Unterbringung der erforderlichen Schwimmbadtechnik

3.2 Planinhalt

Der Vorhabenträger hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und mit der Stadt und der Bauaufsichtsbehörde weitgehend abgestimmt.

3.3 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

Zusätzliche Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben waren nicht notwendig. Lediglich auf der Planzeichnung wurde die Baugrenze im nördlichen Planbereich derart verschoben, daß die Abmessungen der zusätzlich geplanten Nutzungen innerhalb dieser Baugrenzen liegt. Die Nutzungsfestsetzung im Plan ② entfällt. Die erforderlichen Stellplätze, sowie die Stellplätze, welche verschoben werden müssen, werden an anderer Stelle nachgewiesen.

3.4 Grünordnerische Maßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bereich der Neuplanung des REHA-Beckens nicht berührt.

3.5 Erschließung

Die Erschließung ist durch das bestehende Gebäude bereits gesichert.

4. Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch den Neubau des Sport- und REHA-Beckens ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Geplante Grünflächen werden überplant, können aber an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der geplante Anbau ist nur ein unwesentlicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandenen Gebäude stellen einen wesentlich dominanteren Eingriff dar.

Durch die Errichtung einer weiteren saisonunabhängigen Sporteinrichtung werden direkt neue Arbeitsplätze sowie evtl. betriebliche Ausbildungsplätze geschaffen. Die Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt sind deshalb äußerst positiv einzuschätzen. Ebenso trägt die Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung bei.

Durch die Realisierung der Baumaßnahme ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dementsprechend werden gemäß Stellplatzberechnung zusätzliche Stellplätze bereitgestellt.

Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine historischen Baudenkmale oder Bodendenkmäler.

Dem kommunalen Haushalt werden voraussichtlich keine Kosten entstehen.

5. Stellplatznachweis

Gemäß der Angaben des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes sind innerhalb des Plangebiets entsprechend Bauordnung 131 Stellplätze vorgesehen. Nachzuweisen sind in dem Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich 3 Stellplätze.

Wasserfläche REHA-Becken	ca. 250 qm
Wasserfläche Mutter-Kind-Bereich	ca. 50 qm
gesamt	ca. 300 qm

Richtwert $0,6 - 0,8 \times \text{Wasserfläche} = \text{Anzahl Garderobenplätze nach Bäderrichtlinien}$
 $300 \text{ qm} \times 0,7 \text{ i. M.} = 43 \text{ Garderobenplätze}$

Nach Tabelle 5.6 gemäß § 49 VVBauO Mecklenburg-Vorpommern Stellplätze und Garagen Tabelle Hallenbäder ohne Besucherplätze

1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze 41 : 12,5 i. M. ergibt eine theoretische Stellplatzanzahl von 3,44.

Da jedoch davon ausgegangen werden kann, daß überwiegend Besucher des Hotels das Sport- und Tauchbecken benutzen werden, kann die Stellplatzanzahl auf 3 reduziert werden.

Somit ergibt sich eine Gesamt-Stellplatz-Anzahl nach 1. Änderung von 134 Stck.

6. Kostenschätzung

7. Verfahren und Abwägung

aufgestellt:

Röbel, den 12.06.1998

06.01.1999

Beschluß der Gemeinde Vertretung der Samtens vom 22.12.1998:

Die Gemeinde Vertretung Samtens beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr, die folgenden Maßgaben, Auflagen und Hinweise laut Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau vom 09.12.1998, Az.VIII230a-512.115-61.034(1)1.Ä per Beitrittsbeschluß beizutreten:

Maßgabe 1

1. Die Genehmigung zur Nutzungsänderung von Wald und Park des Flurstücks1, Flur2 Gemarkung Plüggentin (Teilfläche von 1000 qm) wurde mit Bescheid der Unteren Forstbehörde vom 07.12.1998, AZ 7444m2 erteilt.

Die privatrechtliche Verfügungsbefugnis des Vorhabenträger für die Nutzungsänderung wird für die nachfolgenden Grundstücke erteilt:

- **Gemarkung Plüggentin Flur 2, Flurstücke 3/3 u. 4/3**

Die Flurstücke 3/3 u. 4/3 wurden am 30.10.1998 durch den Vorhabenträger von der Gemeinde Samtens käuflich erworben

- **Gemarkung Plüggentin Flur 2, Flurstück 1**

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde Samtens stimmt hiermit der Nutzungsänderung von Wald und Park durch den Vorhabenträger auf dem Flurstück 1 zu.

- **Gemarkung Plüggentin Flur 4, Flurstück 1**

Die Bodenverwertungs - u. verwaltungs GmbH (BVVG) hat mit Schreiben vom 04.09.1998 der Nutzungsartenänderung für eine Teilfläche von 1000qm des Flurstücks 3, Flur 4 Gemarkung Plüggentin zugestimmt.

- **Gemarkung Natzevitz Flur 4 Flurstück 1**

Das Flurstück 21 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde Samtens hat mit Beschluß Nr., B98/380124 vom 01.07.1998 das Flurstück 1, Flur 21 dem Vorhabenträger zur Nutzung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung) im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung angeboten

Maßgabe 2

Der Durchführungsvertrag wurde mit der Dringlichkeitsentscheidung Nr. 5 und der Billigung der Dringlichkeitsentscheidung mit Beschluß Nr. B 98/380275 vom 06.01.1999 durch die Gemeindevertretung Samtens und der Unterzeichnung durch den Vorhabenträger sich zur Durchführung bzw. Realisation des Vorhabens Reha-, Sport- und Tauchbecken einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen (Begrünung und Parkflächen) verpflichtet.

Auflage 1

In der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B wird die Zulässigkeit des Vorhabens Reha-, Sport- und Tauchbecken rechtseindeutig bezeichnet.

Auflage 2

Die Pflanzliste wird um die Aufgabe der Größen (Stammumfang der Bäume) ergänzt.

Hinweis 1.1

Das Datum Der Ausfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 wurde korrigiert.

Hinweis 1.2

Die ausgefertigte Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Hinweis 2

Die Finanzierungsbestätigung der Süddeutschen Bodenkreditbank AG München wird der Verfahrensakte beigelegt.

Hinweis 3

Zukünftig werden die Änderungen und Ergänzungen, für die das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird , gekennzeichnet.