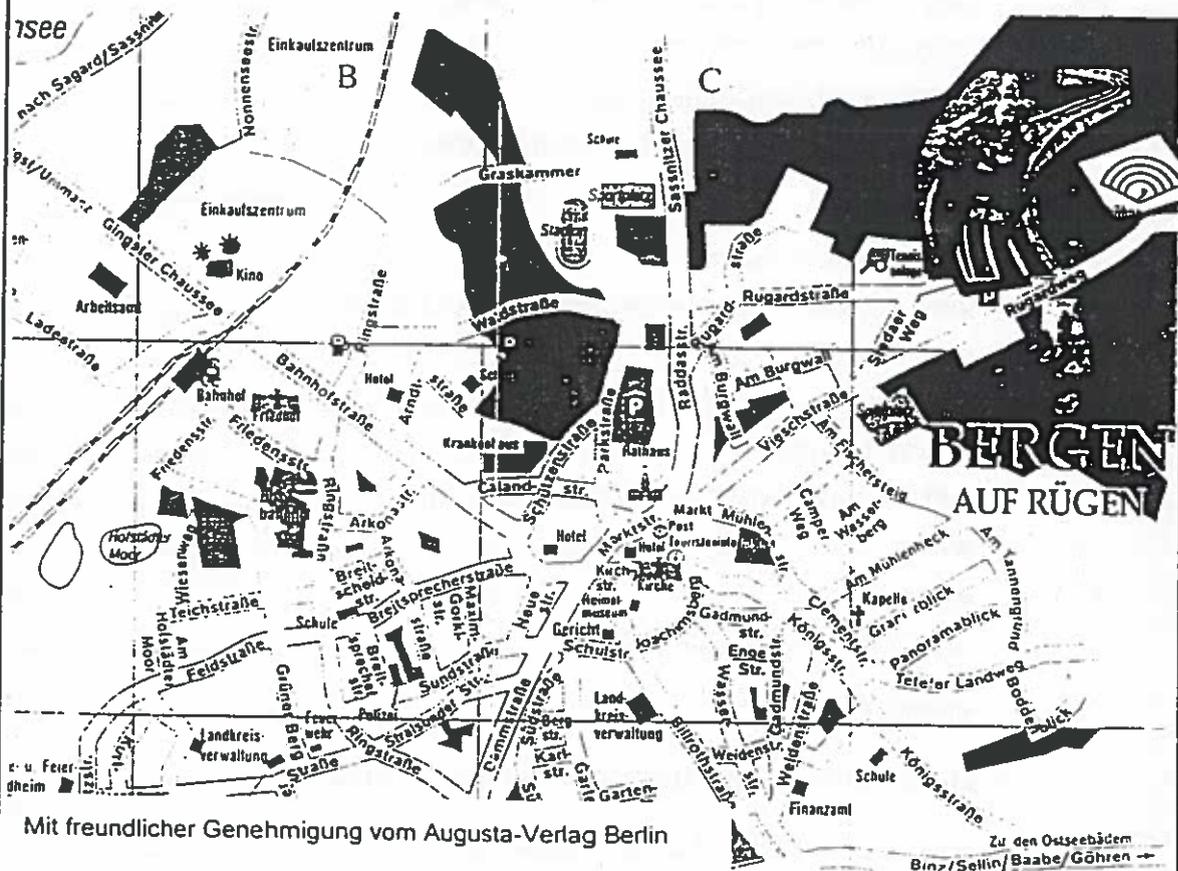


STADT BERGEN AUF RÜGEN

Übersichtsplan

M 1: 10000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

"INSELRODELBAHN RÜGEN"

in Bergen auf Rügen - Bereich am Stedter Weg

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.10.2004

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. (FH) JÖRG NALENZ • DAMASCHKEWEG 107 • 18437 STRALSUND
FON: 03831/494598 • FAX: 492350

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSERFORDERNIS, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES, EIGENTUM.....	4
3	PLANUNGSVORGABEN.....	4
4	BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG.....	5
4.1	DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG.....	5
4.2	VERKEHRERSCHLIESSUNG.....	5
4.3	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	5
4.4	NATUR UND LANDSCHAFT, GRUNBESTAND.....	5
4.5	ALTLASTEN.....	6
5	INHALT DES PLANES.....	6
5.1	BEBAUUNGS- UND GRUNORDNERISCHES KONZEPT.....	6
5.2	FLACHENBILANZ.....	7
5.3	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	8
5.4	ERSCHLIESSUNG.....	9
5.5	NATUR UND LANDSCHAFT, GRUNPLANUNG.....	9
5.6	WALD.....	10
5.7	IMMISSIONEN.....	10
5.8	ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
6	HINWEISE.....	13
7	MASSNAHMEN ZUR GRUND- UND BODENORDNUNG.....	14
8	MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG.....	14
9	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14
10	BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSABLAUF.....	15
11	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
12	ANLAGEN.....	16

1. ANLASS, ZIELSETZUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Insel Rügen ist eine Tourismusregion von hervorragender Bedeutung. Ständig wachsende Gästezahlen auf Rügen garantieren eine zunehmende Nachfrage nach abwechslungsreichen Aktivitätsfeldern zu allen Jahreszeiten.

Die geplante Massnahme dient dieser Zielsetzung und wird eine ganzjährige Attraktion für einheimische Rodelfans und Touristen.

Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass das Vorhaben nach der Art und dem Mass der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind nur in sonstigen Sondergebieten zulässig. Deshalb soll die Fläche als sonstiges Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen gemäss § 11 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden.

Im Vorfeld wurde durch die Vorhabenträger der Rodelbahn intensiv nach Standortalternativen gesucht, die jedoch hauptsächlich aus infrastrukturellen und naturschutzfachlichen/-rechtlichen Gründen nicht in Betracht kamen, wie Standorte:

- Göhren, Jahns Eiche
- Zicker Berge
- Moritzdorf
- Binz, am Kliff
- Dubnitz (Nähe Mukran), ehemalige Kiesgrube
- Zirkow, ehemaliger Kiestagebau
- Dargast

In einer 14-tägigen Unterschriftensammelaktion gelang es den Vorhabenträgern 3.100 Unterschriften für diesen Standort, der Inselrodelbahn am Rugard in Bergen auf Rügen zu sammeln, die sich wie folgt darstellen:

- 534 Bergener Privatpersonen
- 57 Bergener Firmen
- 2509 Bewohner der näheren Umgebung und Urlauber

Am 21.05.2003 beschloss dann die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen die Aufstellung des „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan Nr. 30 „Inselrodelbahn Rügen“ in Bergen auf Rügen – Bereich am Stedaer Weg.

Damit werden die Kosten für die Vorbereitung, Planung und Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahren vom Investor übernommen. Rechtliche Absicherung dafür bietet der Durchführungsvertrag gemäss § 12 BauGB, der am 15.12.2003 zur Unterzeichnung kam.

Der Standort der Rodelbahn umfasst ein ca. 1,04 ha grosses Gebiet am Rugard und hat gegenüber den geprüften Alternativen den Vorteil, dass hier nahezu keine zusätzlichen infrastrukturellen Einrichtungen, die in der Regel ebenfalls Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, errichtet werden müssen (ausreichend Parkplätze, ebenso alle benötigten Medien vorhanden). Hiermit ist der mit dem Projekt verfolgte Zweck der geringsten Beeinträchtigung gemäss § 19c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt.

Sommerrodelbahnen sind nicht in der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ sowohl nach dem UVP-Gesetz als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz enthalten. Auf ein standortbezogenes Vorprüfungsverfahren wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern verzichtet.

Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Waldes, stellt das Plangebiet einen qualitativ hochwertigen Erlebnisstandort dar.

Das Gebiet ist im Eigentum der Stadt Bergen auf Rügen und wird demnächst an die Bauherrengemeinschaft Dehn & Rhinow aus Stralsund auf Dauer verpachtet.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im äussersten Nordosten der Stadt Bergen auf Rügen. Es erstreckt sich südlich, südöstlich und nordwestlich des Waldes und wird im Süden durch den am Rugardweg liegenden Parkplatz, im Südwesten durch einen weiteren Parkplatz und im Südosten von einem Gartengrundstück begrenzt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 5 (teilweise) in der Flur 20, Gemarkung Bergen und die Flurstücke 26 (teilweise) und 36 (teilweise) in der Flur 7, Gemarkung Bergen.

Plangrundlage ist ein digitalisierter Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung vom 18.06.2003 vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königstrasse 11, 18528 Bergen auf Rügen.

3. PLANUNGSVORGABEN

Das geplante Vorhaben ist in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Eine Stellungnahme liegt vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vor.

Die Stadt Bergen auf Rügen liegt im Zentrum der Insel Rügen. Die Aufenthaltsdauer von Touristen ist in Bergen auf Rügen zu kurz. Trotz Rugard, Ernst-Moritz-Arndt-Turm, Kirche und dem Klosterhof ist das Angebot an touristischen Sehenswürdigkeiten, die die Verweildauer der Gäste in Bergen auf Rügen verlängern könnten, zu gering. Die geplante Rodelbahn soll helfen, die Verweildauer der Feriengäste in Bergen auf Rügen zu erhöhen. Gleichzeitig ergebe sich mit einem Angebot, mit dem die Stadt Bergen auf Rügen in der Region eine sogenannte Alleinstellung besitzt, auch die Chance, gezielt Touristen für einen Besuch von Bergen auf Rügen zu bewerben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG ist durch die Stadt Bergen auf Rügen beantragt worden und soll nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen vom 09.03.2004 zu Ende März 2004 erfolgen.

Im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Bergen auf Rügen wurde für den Planbereich ein sonstiges Sondergebiet Freizeit dargestellt. Die Änderung und Ergänzung erfolgt im Parallelverfahren, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbB) aus dem F-Plan erfolgen wird.

Die notwendigen Ausgleichsmassnahmen sollten nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes erfolgen, wie z. B. Wertsteigerung der GBF 1-Flächen.

4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG

Das Plangebiet umfasst eine Skiwiese, einen Geh- und Radweg, einen Rastplatz und einen Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes. Die Bereiche Parkplatz und Rastplatz sind weitgehend eben. Das Gelände des nördlichen Bereichs fällt in Richtung Nordosten stark ab.

In der Umgebung schliesst sich nördlich des Plangebietes Wald, östlich Wald und Gartenflächen an. Im Westen und Süden grenzen öffentliche Parkplätze an das Bebauungsplangebiet an.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über den bestehenden Rugardweg, südlich des vorhandenen Parkplatzes erschlossen. Stellflächen für die Rodelbahnbesucher werden auf dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz bereitgestellt und gekennzeichnet.

4.3 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Versorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann, liegen für Elt, Gas, Trinkwasser Telefon im bzw. am Rugardweg. Die Schmutzwasserleitung befindet sich im Geh- und Radweg. Eine Regenwasserentsorgung über einen Regenwassersammler ist nicht geplant. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück. Bei allen Gebäuden wird eine Dachbegrünung angestrebt.

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNBESTAND

Das Plangebiet ist am Stadtrand gelegen und liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet.

Gequert wird das Plangebiet durch einen unbefestigten Geh- und Radweg, der in Ost-West-Richtung verläuft. Nördlich des Weges liegt die als Skiwiese genutzte Fläche. Südlich des Weges schliesst die Böschung mit Laubbaumbestand an. Weiter südlich befindet sich der Rastplatz mit Verweilhütte und Sitzbänken, an dem sich der öffentliche unbefestigte Parkplatz anschliesst.

Umgrenzt wird das Plangebiet südwestlich, über nördlich bis südöstlich durch einen umfangreichen Baumbestand aus Laubbäumen, wie Linden, Buchen, Eschen, Eichen, Ahorne, Pappeln, Ulmen, Platanen und Birken sowie Kirschbäumen. Südlich schliesst der unversiegelte Parkplatz, der sich bis zum Rugardweg erstreckt, an.

Die Abtrennung zwischen SO 1 – Freizeit und SO 2 – Freizeit bildet der Geh- und Radweg der durch Alleebäume beidseitig gesäumt wird. Diese Alleebäume sind nach § 27 LNatG M-V zu schützende Objekte.

Faunistisch betrachtet, befinden sich auf der im SO 1 – Freizeit gelegenen Frischwiese mehr als 20 besonders geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung, wie z. B. Schmetterlinge, Wildbienen, aber auch Lurche und Kriechtiere.

Das gesamte Gebiet wird in ihrer ökologischen Wertigkeit, sehr unterschiedliche Teilbereiche charakterisiert.

- a) für den nördlich des Geh- und Radweges liegende Bereich, des SO 1 – Freizeit, der Frischwiese mit insgesamt 8.148 m² wurde ein Kompensationserfordernis von 5,5 ermittelt.
- b) für den südlich des Rad- und Gehweges befindlichen Bereiches, des SO 2 – Freizeit, des Intensivrasen mit insgesamt 2.179 m² wurde ein Kompensationserfordernis von 1,5 ermittelt.
- c) die Geh- und Radwegfläche mit 54 m² wird nicht weiter betrachtet, da zwischen Bedarf (Bestand) und Planung kein Unterschied herrscht.
- d) die vorhandene vollversiegelte Parkstellfläche mit 333 m² ist Bestandteil des SO 2 – Gebietes.

Für das Plangebiet ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ vorgenommen worden.

Das Kompensationsflächenäquivalent des betroffenen Bestandes beträgt 0,56.

4.5 ATTLASTEN

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

5 INHALT DES PLANES

5.1 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Plangebiet ist unterteilt in sonstiges Sondergebiet SO 1 – Freizeit und sonstiges Sondergebiet SO 2 - Freizeit.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Freizeit:

Bauplanerisch sieht das SO 1 – Freizeit nur die Bebauung mit der Rodelbahntrasse (Bergabfahrttrasse und Lift) vor.

Grünordnerisch gesehen beinhaltet das SO 1 – Freizeit private Grünflächen und die ca. 4,50 m breite Rodelbahntrasse.

Alle vorhandenen Alleebäume oberhalb des querenden Geh- und Radweges bleiben erhalten.

Die privaten Grünflächen bleiben unangetastet in ihrem Biotopcharakter und sind aus naturschutzfachlichen Gründen nur 1 mal in 3 Jahren zu mähen.

Auf der ca. 4,50 m breite Rodelbahntrasse befindet sich die aufgeständerte Rodelbahn-Fahrschienen-Konstruktion.

Aus grünordnerischer Sicht wird nur dort unterhalb der Bahn gemäht, wo der Abstand zwischen Schlittensführung und OK Gelände kleiner gleich 0,70 m ist.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 - Freizeit:

Bauplanerisch sieht das SO 2 – Freizeit die Bebauung mit der Rodelbahntrasse (Bergabfahrttrasse und Lift), eine Schlittengarage mit Werkstatt, eine Schank- und Speisewirtschaft mit Kasse, ein öffentliches Toilettengebäude, eine überdachte Sitzfläche zu Verweilen und eine Standfläche für Imbiss vor.

Grünordnerisch gesehen beinhaltet das SO 2 – Freizeit private Grünflächen und die ca. 4,50 m breite Rodelbahntrasse.

Alle vorhandenen Alleebäume unterhalb des querenden Geh- und Radweges bleiben erhalten.

Die privaten Grünflächen im SO 2 – Freizeit bestehen aus dem Baumbestand im Böschungsbereich zum querenden Geh- und Radweg. Sie bleiben unangetastet in ihrem Biotopcharakter.

Auf der ca. 3,50 m breite Rodelbahntrasse im SO 2 – Freizeit befindet sich die aufgeständerte Rodelbahn-Fahrschienen-Konstruktion. Auf dem oberen Bahntrassenbereich befindet sich Intensivrasen, der 21-tägig zu mähen ist. Entlang der Böschung sind einige dünne Baumgehölze, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen, zu entfernen bzw. auszuästen.

Teile der Rodelbahntrassenbereiche im SO 2 – Freizeit werden überbaut mit Gebäuden –Bahnhofsplatz (siehe o. g. bauplanerisches Konzept SO 2)

Die Wegausführung auf dem Bahnhofsplatz ist luft- und wasserdurchlässig teilzuversiegeln.

Alle sonstigen Sondergebiete – Freizeit (SO 1 + SO 2) – sind entsprechend versicherungstechnischer Vorgaben mittels Maschendrahtzaun einzufrieden. Tore sind wie im Planteil A – in der Planzeichnung dargestellt, vorzusehen. Diese dienen als Rettungswege und am Parkplatz als Ein- und Ausgang.

Die gewählte abweichende Bauweise lässt eine Grenzbebauung zur südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze und zu den südlich gelegenen Parkstellflächen zu.

5.2 FLÄCHENBILANZ

Alle Nutzgebäude sind eingeschossig geplant.

Tab. 1: Bilanz der Flächennutzungen

Geltungsbereich Bebauungsplanes	Flächen in m ²
öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg im Bestand	54
sonstige Sondergebietsfläche 1 - Freizeit (GRZ 0,003) mit:	
- Rodelbahntrasse	3758
- private Grünbestandsfläche (GBF 1)	4390
sonstige Sondergebietsfläche 2 - Freizeit (GRZ 0,28) mit:	
- Rodelbahntrasse mit baulichen Anlagen am Bahnhofsplatz	1596
- private Grünbestandsfläche (GBF 1)	250
- private Parkstellflächen (Teilfläche vom öffentlichen Parkplatz)	333
Gesamtfläche Plangebiet	10381

Anzahl der Parkstellflächen

Die für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr erforderlichen Stellplätze für die Rodelbahnbesucher sind rechnerisch auf der Grundlage bereits existierender vergleichbarer Rodelbahnen ermittelt worden. Danach geht man bei dieser Bahn von durchschnittlich 100.000 Fahrten/Jahr aus. Eine Anzahl von 14 Stellplätzen für Rodelbahnbesucher erscheint als zureichend.

5.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Zulässige Nutzung im sonstige Sondergebiet 1 – Freizeit (Rodelbahntrasse):

Das sonstige Sondergebiet SO 1 Freizeit dient der Freizeit und Erholung. Die überbaubare Fläche ist verhältnismässig gering. Da die Rodelschlitten auf Fahrschienen läuft und diese auf Aufständerungen installiert sind, verbleiben als befestigte Fläche die Prätzenflächen (250 x 250 mm) aller Aufständerungen, das am nördlichen Endpunkt des Liftes erforderliche Fundament zur Seilspannung mit einer Grösse von ca. 7,00x1,00 m und die 4 Fundamente der Brücke zur Überquerung des Geh- und Radweges mit einer Grösse von ca. 0,75x0,75 m.

Für das Verhältnis von befestigter Fläche zum Grundstücksanteil der SO 1 Freizeit wird eine GRZ von 0,003 festgesetzt.

Zulässige Nutzung im sonstige Sondergebiet 2 – Freizeit (Bahnhofsvorplatz):

Das sonstige Sondergebiet SO 2 Freizeit dient ebenfalls der Freizeit und Erholung. Die überbaubare Grundflächen der Aufständer-Prätzen, das am südlichen Endpunkt des Liftes erforderliche Fundament zur Seilspannung mit einer Grösse von ca. 7,00x1,00 m, die ca. 4,00 m² Fundamentfläche des Bremsbandes und die 6 Fundamente mit einer Grösse von ca. 0,75x0,75 m nach Angaben des Bahnherstellers für die Brücke zur Überquerung des Geh- und Radweges. Weiterhin befinden sich im SO 2 Freizeit die überbaubaren Grundflächen der notwendigen Gebäude für die Unterhaltung der Rodelbahn. Diese sind, die Schlittengarage mit Werkstatt, das Gebäude mit Schank-/Speisewirtschaft und Kasse, das öffentliche Toilettengebäude, die überdachte Sitzfläche zum Verweilen und die Imbissstandflächen.

Hier wird für das SO 2 eine GRZ von 0,28 festgesetzt.

Entsprechend den Anforderungen wird abweichende Bauweise festgesetzt. Dieses soll ein direktes Anbauen an die Grundstücksgrenze im Südwesten und an die Parkstellflächen ermöglichen. Die Grundstücksgrenze bzw. die Grenze zum Stellflächenbereich Rodelbahn ist gleichzeitig Baugrenze. Im Südosten, zum privaten Grundstück, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m gemäss LBauO M-V geregelt.

Desweiteren befindet sich im SO 2 Freizeit die vorhandene Parkstellfläche von 333 m².

Technische Beschreibung der Rodelbahn (nachfolgend auch Alpine-Coaster genannt)

Die ökologische Integration der Rodelbahnen in die Landschaft ist dem Bahnhersteller sehr wichtig. Diese Rodelbahn besitzt eine ca. 400 m lange Bergabfahrtsstrecke und eine ca. 180 m lange Liftstrecke. Der Alpine-Coaster ist in einer Höhe von ca. 0,40 (im Bahnhofsbereich) bis ca. 4,20 m über dem natürlich gewachsenen Erdboden ca. alle 3 m mit jeweils 2 Prätzen mit einer Grösse von 25 x 25 cm aufgeständert. Das bedeutet, dass bei einer Trassenbreite von ca. 4,50 m 0,9% der Frischwiesenfläche im SO 1 – Freizeit zur Aufständerung der Konstruktion benötigt wird.

Die durchschnittliche Abfahrtsgeschwindigkeit beträgt ca. 20 km/h, die maximale liegt bei ca. 35 km/h.

Der Alpine-Coaster ist eine Allwetterodelbahn. Der Alpine-Coaster Schlitten ähnelt in der Ausführung einem Zweierbob. Er bewegt sich entgleisungssicher auf Edelstahl-Rohrschienen und verfügt über zwei beidseitig installierte Bremshebel mit hoher Bremskraft. Fangnetze und Laufstege sind zur Sicherheit bei Aufständerungen ab 1,00 m Höhe über OK natürlich gewachsenes Gelände angebracht.

5.4 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschliessung

Zwischen Bestand und Planung ist kaum ein Unterschied zu verzeichnen. Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Rugardweg und dem öffentlichen Parkplatz. Eine weitere Erschliessung kann auch über die Rugardstrasse – Stedaer Weg zum nächsten öffentlichen Grossparkplatz erfolgen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Entfernung von maximal 40 m vom Plangebiet bis zur öffentlichen Strasse auch für das Bereitstellen der Müllcontainer am Entleerungstag zumutbar ist. Zur Entleerung sind die Müllcontainer innerhalb des Rugardweges (Bankett neben dem Fahrstreifen) / Ecke Auffahrt Parkplatz aufzustellen, nicht auf der Fahr- oder Gehbahn des Rugardweges.

Privatrechtliche Absprachen mit dem Entsorgungsunternehmen bleiben unbenommen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs am Geh- und Radweg, der von der Rodelbahn in einer Höhe von über 3,00 m überquert wird, darf durch diese bauliche Anlage oder ihre Nutzung nicht gefährdet werden (§ 16 LBauO-MV).

Technische Erschliessung

Alle Medien liegen bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bzw. Parkplatz. Nur noch die innere Erschliessung ist herzustellen.

Die für den Grundschatz notwendige Löschwassermenge erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Der Bedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausgelegt und beträgt 48 m³/h. Der am nächsten befindliche Hydrant befindet sich in etwa 150 m Abstand zum Plangebiet.

Für Rettungsdienste sind 3 Tore in einer lichten Öffnungsbreite von 1,20 m vorzusehen. Das eine Tor ist am nördlich gelegenen unbefestigten Weg, das zweite Tor nördlich des querenden Geh- und Radweges und das dritte Tor ist am Ein-/Ausgangsbereich zu errichten. Die Befahrbarkeit mit schwerer Rettungstechnik ist nur bis zu der nach DIN 14090 hergestellten Verkehrsflächen möglich. Diese befinden sich ausserhalb des Plangebietes. Daher wird eine fussläufige Rettungsweise, die mit ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet vertretbar ist, vorgeschlagen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen und der Allgemeinheit dienen der Sicherung der bereits verlegten Leitungen und Kabel sowie der neu zu verlegenden Leitungen und Kabel und bzw. zum Begehen und Befahren. Diese Rechte umfassen die Befugnis, die belasteten Flächen zum Zweck der Unterhaltung, Instandsetzung, Erneuerung bzw. Neuverlegung von Leitungen zu begehen und zu befahren.

5.5 NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNPLANUNG

Die Bebauung der bislang un bebauten Flächen stellt einen Eingriff im Sinne des BauGB dar, der nach den gesetzlichen Bestimmungen im Land Mecklenburg-Vorpommern kompensiert werden muss.

Für das Plangebiet ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ vorgenommen worden.

Das Kompensationsflächenäquivalent (Planung) beträgt nach der geplanten Wertsteigerung der GBF 1-Flächen 0,61. Damit ist der Eingriff leicht überkompensiert. Gründe dafür sind, dass die GBF 1-Fläche als Kompensationsfläche im Vergleich zu den versiegelten, funktionsverlustbestimmten und beeinträchtigten Flächen relativ gross ist.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden muss. Trotzdem muss die Bauherrngemeinschaft finanzielle Mittel für geeignete grünordnerische Massnahmen oder sonstige Leistungen in die Planung einstellen.

Die Rodelbahn ist voll in das ökologische System integrierbar. Die Bahn muss nicht verankert werden und kann ohne Versiegelung von Grünflächen verlegt werden. Während der Montage der Bahn wird jeweils eine Trasse von 3 m Breite benötigt. Durch die ausgewählte Linienführung wird die Bahn optimal in die Landschaft eingepasst, wodurch nennenswerte Schädigungen der Umwelt vermieden werden.

Da keinerlei Schmier- und Verbundstoffe beim Betrieb der Rodelbahn angewendet werden, entfällt der Faktor Grundwasserbelastung. Wie aus den Messergebnissen einer bereits bestehenden ähnlichen Rodelbahn ersichtlich ist, liegt der Geräuschpegel unter den vorgegebenen Grenzwerten.

Durch die geplante Massnahme erfolgt ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild, da durch den vorhandenen Parkplatz bereits das Landschaftsbild vorbeeinträchtigt ist.

Die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes belegen ähnliche Rodelbahnen, die ebenfalls in einer exponierten Lage errichtet wurden, wie z. B., die Sommer- und Winterrodelbahn in 02791 Oberoderwitz im Landkreis Löbau-Zittau, die 2001 den Umweltpreis verliehen bekam.

Das Plangebiet ist am Stadtrand gelegen und liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der exponierten Lage werden alle im Plan dargestellten Bäume erhalten.

5.6 Wald

Zur Umsetzung des Bauleitplanes ist die Umwandlung des angrenzenden Waldgebietes notwendig, d. h. , es wird die Nutzungsartenänderung nach § 15 LWaldG M-V mit Zustimmung der Stadt Bergen auf Rügen und die Genehmigung durch das Forstamt Rügen in Aussicht gestellt. Die festgestellte Ausgleichfläche von ca. 4.900 m² Wald ist im Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Krawutschke-Meißner-Schönemann, grün gekennzeichnet ersichtlich. Dieser Plan liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Bergen auf Rügen als Anlage bei.

Die Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erfolgt auf der noch verbliebenen, nicht aufgeforsteten Fläche auf dem Flurstück 137/2 der Flur 1 in der Gemarkung Bergen (am Nonnensee).

Der erforderliche Waldabstand von 50 m nach § 20 LWaldG ist beim Vor-Ort-Termin mit dem Forstamt Rügen am 08.07.2003 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes auf 30 m in Aussicht gestellt worden. Diese 30-m-Waldlinie ist im Planteil A-Planzeichnung dargestellt.

5.7 IMMISSIONEN

Der Bauherrngemeinschaft Dehn & Rhinow sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Sitz in Greifswald liegt ein Schallschutzgutachten einer fast identischen Rodelbahn in Petersberg bei Halle/a. d. S. vor. Die Rodelbahn in Petersberg ist 50 m länger als die am Rugard geplante. Desweiteren ist die nächstgelegene Wohnbebauung zur

Inselrodelbahn am Rugard viel weiter entfernt, nämlich 75 m gegenüber 50 m bei der Rodelbahn in Petersberg.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung ist, aufbauend auf Schallmessungen, die Geräuschimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft messtechnisch zu ermitteln gewesen. Grundlage der Messungen und Beurteilung der Geräuschimmission sind folgende Regelwerke und Richtlinien:

- VDI 3724 (1989) „Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräusche“
- VDI 2714 (1988) „Schallausbreitung im Freien“
- VDI 2720 (1991) „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“
- TA Lärm (1998) „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“

Im Ergebnis dieser Messungen und Berechnungen, die vom Ingenieurbüro AKIB – Sachverständige & Beratende Ingenieure, Hohe Str. 9-13, 04107 Leipzig durchgeführt wurden, ist ermittelt worden, dass der berechnete Immissionsrichtwert aussen für den ungünstigsten Bezugszeitraum, nämlich Sonn- und Feiertags in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr von 50 dB (A) mit $L_s = 32,5$ dB (A) deutlich unterschritten wird.

Da die Schallausbreitungsrechnung für den maximalen Betrieb der Rodelbahn geführt wurde, sind bei durchschnittlichen Betrieb niedrigere Werte zu erwarten.

Auch für die geplante Rodelbahn sind folgende immissionsrelevante Quellen zu betrachten:

- Die Rollgeräusche der Rodelschlitten, insbesondere an den Ausdehnungsstößen der Rodelbahn im Aufzugbereich
- Einrasten der Schlitten in das Aufzugsseil
- Eingangsbereich der Rodelbahn
- die Lautäusserungen der Rodelschlittenfahrer

Das einzige in der Nähe zur Rodelbahn befindliche Objekt ist ein Gartengrundstück mit Gartenhäuschen (kein dauerndes Wohnen). Dieses Gartenhäuschen liegt in ca. 30 Meter Entfernung zur Rodelbahn.

Zu- und Abfahrtsverkehr

Zu- und Abfahrten in Richtung Rodelbahn erfolgen bis zum vorhandenen oberen Parkplatz aus dem Rugardweg kommend, speziell zu den gekennzeichneten Pkw-Stellflächen der Rodelbahn.

Zum Zu- und Abfahrtsverkehr ist folgendes Verkehrsaufkommen (Pkw-Verkehr) ausgehend von Erfahrungen und Einschätzungen des Bahnherstellers zu erwarten:

Annahmen bzw. Vorgaben:

Anzahl der möglichen Fahrten dieser Bahn/Jahr:	ca. 100.000
Spitzenmonate//Fahrten/Monat:	Juni, Juli, August//15.000
Tage/Monat (Mittel):	30
Öffnungszeit in Stunden:	10
Ankommende Personen im Pkw:	ca. 3 (2 Erw., mindestens 1 Kind)
Anzahl der Fahrten/Person:	mindestens 2
Anzahl Bergener Personen, die je Stunde 2mal mitfahren:	1
Besucherzahl „Ernst-Moritz-Arndt-Turm“ 2003: (von Mai bis Dezember) Diese Besucher könnten auch 2mal die Rodelbahn nutzen, aber dies würde die Berechnung „verschönern“.	ca. 32.000
Parkplatzkapazität (Pkw-Stellplätze): (für den Besuch anderer Besuchs-/Auffenthaltsziele)	140

Berechnung des Verkehrsaufkommens Ein-/Ausfahrt zum Parkplatz und der notwendige Pkw-Stellplätze für die Rodelbahnbesucher

→ In den Spitzenmonaten 15.000 Fahrten/Monat	= 500 Fahrten/Tag
→ 500 Fahrten/Tag ergibt bei 10 Stunden Öffnungszeit	= 50 Fahrten/Stunde
→ 50 Fahrten/Stunde	= 25 Fahrten/1/2 Stunde
→ Keiner fährt alleine mit dem Auto zur Bahn; niemand würde nur für eine Fahrt kommen (Rabatttour), also 12 Pkw mit 3 Personen, jedoch fahren vielleicht die Eltern je Elternteil nur 1mal, das Kind 2mal	
→ 24 Personen fahren 2mal	= 48 Fahrten
→ 1 Bergener, der ohne Auto kommt fährt in einer Stunde auch mal mit	= 2 Fahrten
Summe	= 50 Fahrten

Damit sind 50 Fahrten in einer Stunde erreicht. Die Verkehrsbelastung beträgt im Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkplatzes ca. 10 bis 12 Pkw/Stunde bzw. sind bei ungünstigster Rechenweise 12 Pkw-Stellplätze ausreichend.

Die Stadt Bergen auf Rügen stellt den Vorhabenträgern gemäss Pachtvertrag für die Besucher der Inselrodelbahn 14 Pkw-Stellplätze auf dem oberen, vom Rugardweg erreichbaren öffentlichen Parkplatz zur Verfügung.

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäss der Ermächtigungsklausel für die Ländergesetzgebung in § 9 (4) BauGB im § 86 (4) der LBauO M-V geregelt. Danach sollen unter Wahrung der Eigenarten der näheren Umgebung aber auch zur Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes an dieser Stelle allgemeine Gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Bebauung im SO 2 – Freizeit mit Gebäuden soll einen einheitlichen Charakter erhalten.

Allgemeine Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

Für die Dachdeckung sind demnach Materialien im Farbspektrum RAL 3000, 3001, 3002, 6001, 6002, 6010, 6029, 7016 und 9021 sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei den Hartdachdeckungen (Ziegel und Dachsteine) können die Materialien glasiert oder engobiert sein, um eine Moosbildung auf den Dachflächen zu minimieren. Markisen und vergleichbare Wetterschutzeinrichtungen sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind Putze und Holz im Farbspektrum RAL 1000, 1001, 1002, 1003, 1021 und materialeigene Farben zulässig.

Als Dachform sind sowohl flachgeneigte Satteldächer als auch Flachdächer, ebenso die Verbindung aus beiden zulässig.

Die maximale zulässige Dachneigung beim Satteldach beträgt 22°.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Aussenwandflächen sind in mindestens 30% ihrer Breite und in voller Höhe der Wand mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Befestigung der Ein- und Ausgangswege zur Rodelbahn (Bahnhof) ist mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Die befestigten Flächen haben somit einen hohen optischen Grünanteil.

Warenautomaten

Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig und dürfen eine maximale Werbeflächengröße von 3,00 m² besitzen.

Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung hat mit Zäunen zu erfolgen.

Zur Begehung des SO 1 Freizeit sind 2 Tore mit einer lichten Breite von 1,20 m vorzusehen. Diese Tore fungieren auch als Rettungsweg.

6 HINWEISE

- a) Die in der Bilanzierung geplante Wertsteigerung des GBF 1 ist als Kompensationsfläche ausreichend. Eine Ersatz- bzw. Ausgleichpflanzung ist nicht erforderlich.
- b) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäss § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- c) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäss § 11 Denkmalschutzgesetz M-V, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
- d) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch das 10. Euro-Einführungsgesetz vom 21.12.2001 (BGBl. I 2001 Nr. 58, S. 3762 ff.), und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.
- e) Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- f) Vorhandene Bäume und Flurstücksgrenzen liegen vom Vermessungsbüro vor, welches die Planungsgrundlage bildet. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- g) Auf den städtischen Hauptstrassen, damit sind Strassen gemeint, die eine hohe Verkehrsdichte aufweisen, und Plätzen sind Hinweisschilder auf die Rodelbahn vorzusehen.

- h) Die Kennzeichnung der Stellflächen für die Rodelbahnbesucher ist auf dem öffentlichen Parkplatz vorzunehmen.
- i) Eingemessene HN-Höhenknoten liegen vom Vermessungsbüro flächendeckend den geplanten Bereichen baulicher Anlagen vor. Diese Festsetzung ist rechtseindeutig, weil keine Geländeregulierungen vorgenommen werden. Die Pratzen der Aufständungen der Rodelbahnanlage liegen direkt auf dem Erdboden auf. Desweiteren ist bei dieser baulichen Anlage gerade eine Unebenheit des Geländes erwünscht.

7 MASSNAHMEN ZUR GRUND- UND BODENORDNUNG

Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt Bergen auf Rügen. Der Vorhabenträger (Bauherrengemeinschaft Dehn & Rhinow) pachtet die Grundstücke auf Dauer von der Stadt Bergen auf Rügen, die sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden. Hierzu ist am 15.12.2003 ein Durchführungsvertrag geschlossen worden.

8 MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG

Die Erschliessung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger (Bauherrengemeinschaft Dehn & Rhinow).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben (Erschliessung, Rodelbahnbau inkl. externer Grünausgleichmassnahmen) innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren.

9 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt, die Baumassnahme „Errichtung einer Sommer- und Winterrodelbahn“ im II. Quartal 2004 zu beginnen. Die gesamte Massnahme soll im III. Quartal 2004 abgeschlossen werden.

Die durch das Verfahren verursachten Lohn- und Sachkosten der Verwaltung werden von der Stadt Bergen auf Rügen durch den im Verwaltungshaushalt gegebenen Rahmen getragen. Die Kosten der Erarbeitung durch das beauftragte Planungsbüro werden per Durchführungsvertrag von der Bauherrengemeinschaft zu allen Teilen getragen. Die Kosten zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes übernimmt die Stadt Bergen auf Rügen.

5 BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF

- 1. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21. Mai 2003 von der Stadtvertretung gefasst worden.**
- 2. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen“ vom 19. Juni erfolgt.**
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Bürgerinformation am 25. Juni 2003 erfolgt.**
- 4. Die Beteiligung der zuständigen Behörde für Raumordnung und Landesplanung ist für September 2003 geplant.**
- 5. Auslegung - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Dezember 2003.**
- 6. Abwägung Träger öffentlicher Belange März 2004.**
- 7. Erneute Auslegung im Juni 2004.**
- 8. Erneute Abwägung Träger öffentlicher Belange Oktober 2004.**
- 9. Dezember 2004 erfolgte der Satzungsbeschluss.**

11 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch das 10. Euro-Einführungsgesetz vom 21.12.2001 (BGBl. I 2001 Nr. 58, S. 3762 ff.), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612) geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V, S. 60).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchG M-V) und das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar.

ANLAGEN

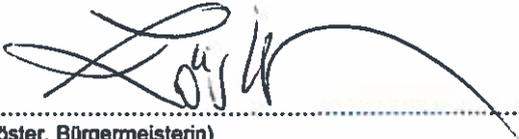
- der Höhen- und Lageplan mit Eintrag der Umwandlungsfläche Wald vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königstrasse 11, 18528 Bergen auf Rügen.

.....
(Ort, Datum)

Planungsbüro:
Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Jörg Nalenz

.....
(Jörg Nalenz)

STADT BERGEN AUF RÜGEN


.....
(A. Köster, Bürgermeisterin)