

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

zum

***vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 47
„Minigolfanlage“
der Stadt Bergen auf Rügen***

- Ausfertigung -

Auftraggeber:

Stefan Kuhrmann
Am Fliederberg 14
18059 Ziesendorf

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Billrothstraße 20c
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, Juni 2012

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Minigolfanlage“ der Stadt Bergen auf Rügen gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkungen:

Die Stadt Bergen auf Rügen hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vb B-Plan) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 9 BauGB für das wie folgt abgegrenzte Plangebiet aufgestellt: Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Bergen auf Rügen. Nördlich des Rugardweges gelegen wird das Plangebiet von der Inselrodelbahn mit Grün- und Waldflächen (im Norden), parkartige Grünflächen (im Osten) und dem stadteigenen Parkplatz (im Westen) begrenzt. An den südlich angrenzenden Rugardweg, der durch eine gesetzlich geschützte Allee gesäumt wird, schließt eine Einfamilienhaussiedlung an.

Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von ca. 2.500 m² ein. Dabei handelt es sich um eine bisher ausschließlich gärtnerisch genutzte, private Freifläche.

Grundlage/Ziel der Änderung:

Das Ziel des vb B-Plans Nr. 47 besteht darin, eine öffentlich zugängliche Minigolfanlage mit 12 Bahnen (erweiterbar auf 18 Bahnen), inklusive Empfangshäuschen mit Ausleihservice, Sitzmöglichkeiten und Sanitäranlagen sowie ein Lager zur Wartung, Pflege und Unterhaltung des Platzes sowie 6 Stellplätzen auf der bisher ausschließlich privat genutzten Flächen zu etablieren.

Die geplante Minigolfanlage stellt ein weiteres Segment der Freizeitbeschäftigung und wohnraumnahen Erholung dar und ergänzt die am geplanten Standort vorhandenen touristischen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gleichzeitig mit der Aufstellung des vb B-Plan Nr. 47 „Minigolfanlage“ wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergen beschlossen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB), da sich die Anlage der Minigolfanlage aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss und dies aus der derzeitigen Darstellung als Grünfläche nicht möglich ist.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – Verfahren:

Die Stadtvertretung fasste zur Einleitung des Planverfahrens am 22.02.2011 den Aufstellungsbeschluss, der durch Abdruck des Amtsboten der Stadt Bergen auf Rügen am 07.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 22.07.2011 bis zum 22.08.2011 statt. Parallel erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (ab 22.07.2011 bis zum 22.08.2011) gem. § 4 Absatz 1 BauGB. Insgesamt wurden 17 Stellungnahmen entgegengenommen.

Im Zuge der formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, vom 23.01.2012 bis zum 23.02.2012, wurden erneut 12 Stellungnahmen entgegengenommen.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen beider Beteiligungsunden gab der Stadt keinen Anlass zu wesentlichen Änderungen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan.

Redaktionelle Anpassungen hinsichtlich konkreter Festsetzungen und zeichnerischer Darstellungen sind in die Planfassung vom 06. März 2012 eingeflossen. Die redaktionellen Änderungen betrafen im Wesentlichen die Ergänzung der Kartengrundlage (Vermessungsingenieur), Benennung der Elemente der ALK in der Legende sowie rechnerische Korrektur der Eingriffsbilanzierung.

Der von der Forstbehörde geforderte Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 20 Abs.1 und 2 LWaldG M-V wurde im Zuge des voranschreitenden Bauleitverfahrens gestellt und mit dem Schreiben des Forstamtes Abtshagen vom 06.12.2012 positiv beschieden. Somit konnten die forstbehördlichen Vorbehalte aus der frühzeitigen Beteiligung ausgeräumt werden.

Weitere grundsätzlich negative Stellungnahmen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange gab es nicht. Die notwendigen Anträge aus Ausnahme vom Alleenschutz sowie auf Baumfällgenehmigung wurden eingereicht.

Bei der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Minigolfanlage“ wurden gemäß § 1 Abs. 7 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 die Stadt bzw. Gemeinde fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der nordöstlichen Siedlungsstrukturen der Stadt Bergen auf Rügen und der unmittelbar angrenzenden Naherholungsstrukturen wie Kletterwald und Sommerrodelbahn inklusive der induzierten verkehrlichen Immissionen (großer Parkplatz) sowie der bestehenden Nutzung der Fläche als privater Garten, stellte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Belangen des Naturschutzes keinen inhaltlichen Schwerpunkt des Beteiligungs- und Bauleitverfahrens dar.

Einzig die Errichtung der Zufahrt zu den notwendigen 6 Stellplätzen rief eine Unvereinbarkeit mit dem gesetzlichen Schutz der Alleen hervor. Es wurde ein Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Alleeschutz gem. § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V i.V.m. § 67 BNatSchG gestellt und die Naturschutzverbände am Verfahren beteiligt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Vorhabens können 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 teilweise dauerhafte Befestigung und Überformung des Bodens und einen Verlust der bestehenden Vegetation zur Folge hat. Diese

Zusammenfassende Erklärung

Beeinträchtigungen wurden entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG, 1999) im Umweltbericht bilanziert und adäquate Kompensationsmaßnahmen:

- Anpflanzen von Gehölzen/ Hecke,
- Anpflanzen von 6 Einzelbäumen,
- Anlage einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolf,
- Anlage einer extensiv genutzten Grünfläche/ Dachbegrünung abgeleitet.

Zudem wird eine Ersatzbaumpflanzung aufgrund der angezeigten Baumfällungen notwendig. Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Gemeinde keinen Anlass zur Änderungen der Grundzüge der Planung. Insgesamt betrachtet wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gem. § 7 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

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

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Variante

Planerische Alternativen zur geplanten Bebauung innerhalb der Plangebietsgrenzen bestehen nicht. Die Lage der Stellplätze wird durch die Lage der Zufahrt beeinflusst, die durch die vorhandene Baumlücke zwischen den Alleebäumen bestimmt wird. Die Verortung des Empfangshäuschen ergibt sich folgerichtig aus den Verkehrsflächen und den geplanten Minigolfbahnen (12 Stk.), die sich ausschließlich im südlichen Plangebiet (Baufeld 2) befinden. Durch die Planungsoptimierung wurde der bestehende Baumbestand in die Planung mit einbezogen, um das Fällen von Einzelbäumen und sonstigen Gehölzstrukturen auf ein geringes Maß zu reduzieren.

Planerische Alternativen außerhalb der Plangebietsgrenzen bestehen nicht, da die geplante Minigolfanlage ein weiteres Segment der Freizeitbeschäftigung darstellt und die vorhandenen touristischen Infrastrukturen der Stadt Bergen auf Rügen sinnvoll ergänzt.

Zudem steht das Vorhaben an dem geplanten Standort gem. der Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung VP mit den relevanten Plansätzen des RROP VP im Einklang und entwickelt sich nach der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Bergen auf Rügen.

Aufgestellt:

Bergen auf Rügen, Juni 2012

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

