

STADT BERGEN AUF RÜGEN

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

SO 7 „Einkaufszentrum Süd - Putbuser Chaussee“

Zusammenfassende Erklärung
(§ 6 Abs. 5 BauGB)
Juli 2010

Abb.: Stadt Bergen auf Rügen mit Plangebiet (Quelle: google earth)



Planverfasser im Auftrag der Stadt Bergen auf Rügen:

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH

Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.3756780 | Fax 0381.37567820
info@ac-rostock.de

www.ac-planergruppe.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ute Schmidt
Dipl.-Ing. Martin Stepany



Stadt Bergen auf Rügen - 1. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis

Ein privater Investor beabsichtigt, im Plangebiet einen Verbrauchermarkt mit entsprechenden Nebenanlagen zu errichten, der vorrangig der Versorgung des Wohngebietes Bergen Süd dienen soll. Der gültige FNP weist für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Parkplatz“ aus.

Um den dafür erforderlichen Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die 1. Änderung des FNP durchgeführt worden.

Planinhalt

Der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung wird als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelfrischemarkt dargestellt.

Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu vermeiden, soll die Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelfrischemarkt (Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Getränkemarkt, Backshop und sonstiger kleinflächiger Einzelhandel/Dienstleistungen) auf 1.600m² begrenzt werden.

Das Plangebiet wird über die Putbuser Chaussee erschlossen. Innerhalb des Plangebiets wird ein Angebot von insgesamt ca. 100 Stellplätzen geschaffen. Das Plangebiet ist durch die Buslinie an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

Im Bebauungsplan für das Plangebiet sind die entsprechenden Festsetzungen einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Das Plangebiet ist an der B196 gelegen und durch Vorbelastungen gekennzeichnet. Die Vegetationsausstattung ist durch verschiedenartige Ruderalfluren mit Laubgebüsch und einem Einzelbaum geprägt.

Bei der Umsetzung der 1. Änderung des FNP können Beeinträchtigungen durch die Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Die Konflikte mit den

Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch sind gering, im Wesentlichen auf die Bauzeit beschränkt und nicht erheblich.

Als erhebliche Beeinträchtigungen stellen sich die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna dar, da das Vorhaben eine dauerhafte Versiegelung und Überformung des Bodens und einen umfangreichen Verlust der bestehenden Vegetation verursacht. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG, 1999).

Für die erfassten Umweltauswirkungen sind Ersatzmaßnahmen benannt. So wirken das Anpflanzen von Sträuchern/mehrreihigen Hecken, Einzelbäumen und die Anlage einer Streuobstwiese multifunktional auf alle Schutzgüter.

Fachgutachten

Bei der Bauleitplanung wurde neben den Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichts folgendes Fachgutachten berücksichtigt:

- „Verkehrstechnische Untersuchung“ (Merkel Ingenieur Consult, Jan. 2009)

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 08.10.2008
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 05.10.2009
bis 05.11.2009
- Frühzeitige Behördenbeteiligung 21.09.2009
- Öffentliche Auslegung 04.01.2010
bis 05.02.2010
- Abwägung und
Abschließender Beschluss 05.05.2010
- Genehmigung (mit Auflagen) 25.06.2010
- Bekanntmachung 22.07.2010
- Rechtswirksamkeit 23.07.2010

* * *