

STADT BERGEN AUF RÜGEN

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

SO 8 „GUTSANLAGE STREU“ (ORTSTEIL STREU)

Zusammenfassende Erklärung
(§ 6 Abs. 5 BauGB)
Juni 2011



Abb.: Lage des Plangebietes im Raum (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



07. JUNI 2011

Stadt Bergen a. Rügen - 2. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis

Der Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Gutsanlage Streu beabsichtigt im Plangebiet ein Feriencenter zu errichten und zu betreiben.

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

Planinhalt

Der Vogteihof Streu ist wichtigstes Zeugnis für die bauhistorischen Strukturen aber auch Quelle für die geschichtliche Entwicklung der Gemeinde.

Vorgesehen ist der Ausbau des Tourismus durch Entwicklung eines hochwertigen Beherbergungsbetriebs. Auf Grund der besonderen Chancen des Standorts (Denkmaleigenschaft, Alleinlage) wird der Betrieb über hohe Alleinstellungsqualitäten verfügen und damit das Beherbergungsangebot in der Gemeinde um eine außergewöhnliche Anlage bereichern können.

Dazu stellt die 2. FNP-Änderung den Geltungsbereich als Sonstige Sondergebiete (SO) „Ferienwohnen“ dar. Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten und ferienmäßigen Wohnen mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.

Im Bebauungsplan für das Plangebiet werden die entsprechenden Festsetzungen einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen.

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 derzeit durch verfallene Gebäude (Ruinen), ruderalen Staudenfluren und heimische Laubholzbestände geprägt. Für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel sind eine Vielzahl an Tierarten im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung durch faunistische Untersuchungen nachgewiesen wurden. Mit der Durchführung von auf die Arten abgestimmten artenschutzrechtlichen Erhaltungsmaßnahmen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt zum Teil unmittelbar an europäische Schutzgebiete, jedoch kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

gung aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

Die Bauleitplanung bereitet Eingriffe vor in die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna in dem die vorhandene Vegetation und die verfallenen Gebäude geräumt und derzeit nicht versiegelte Bereiche versiegelt werden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen verhindert oder auf ein erträgliches Maß reduziert.

Mit der Erbringung von Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff rechnerisch ausgeglichen werden.

Die entsprechenden Festsetzungen und Regelungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Fachgutachten

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

- BERG, J.: Fledermaus-Kartierungsbericht, 27.07.2009
- BRÄSE, M.: Brutvogelwelt des ehemaligen Gutshofes Streu (Stadt Bergen auf Rügen), August 2009
- ING-BÜRO WEISSE : Braugrunduntersuchung, 24.07.2009

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 13.05.2008
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 05.10.2009
bis 05.11.2009
- Frühzeitige Behördenbeteiligung
(Im Rahmen der Beteiligung zum BPlan): 21.09.2009
- Öffentliche Auslegung 14.06.2010
bis 14.07.2010
- Abwägung und
Abschließender Beschluss 08.12.2010
- Genehmigung 04.04.2011
- Rechtswirksamkeit

Bergen auf Rügen, den

.....
Andrea Köster, Bürgermeisterin