

STADT BERGEN AUF RÜGEN

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Wohnen an der Graskammer“

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



Abb.: Stadt Bergen a.R. 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

Lou
7. JUNI 2011

Stadt Bergen a. Rügen - 3. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis

Ein privater Investor beabsichtigt, angrenzend an den Standort des Bergener Gymnasiums ein Wohngebiet zu entwickeln. Die derzeit unbebaute Fläche ist im gültigen FNP als Waldfläche ausgewiesen.

Um den dafür erforderlichen Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die 3. Änderung des FNP durchgeführt worden.

Planinhalt

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven, grünen, Wohnstandort mit kleinteiligem, gartenbezogenen Wohneigentum in hoher Standortqualität und in direkter Nähe zur innerstädtischen Infrastruktur.

Dazu stellt die 3. FNP-Änderung den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Erklärtes Planungsziel ist die Schaffung attraktiven, kleinteiligen und gartenbezogenen Wohneigentums (ca. 40 Wohneinheiten).

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 befindet sich in einem urbanen Raum zwischen Siedlungsbebauung im Osten und Westen, einer Verkehrsstraße im Süden und intensiv genutzten Ackerbauflächen im Norden. Somit ist das Plangebiet durch Vorbelastungen beeinträchtigt. Die Vegetationsausstattung des Plangebietes ist durch ruderale Staudenfluren, Halbtrockenrasen, Laubgebüsch und älteren Einzelbäumen gekennzeichnet.

Die Bauleitplanung bereitet Eingriffe vor in die Schutzgüter Boden und Flora durch Versiegelung und Verlust der vorhandenen Vegetation. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen verhindert.

Mit der Erbringung von zusätzlichen externen 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:

- „Geräuschemissionsprognose“ (Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Ehrke, 06.05.2010)

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 08.10.2008
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 05.10.2009
bis 05.11.2009
- Frühzeitige Behördenbeteiligung
(Im Rahmen der Beteiligung zum BPlan): 21.09.2009
- Öffentliche Auslegung 02.08.2010
bis 03.09.2010
- Abwägung und
Abschließender Beschluss 08.12.2010
- Genehmigung 04.04.2011
- Rechtswirksamkeit

Bergen auf Rügen, den

.....
Andrea Köster, Bürgermeisterin