

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 13a „Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe – Bereich Campingplatz“ der Gemeinde Breege

Die Planung erstreckt sich auf den nördlichen Planbereich (Campingplatz) des früheren vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1A „Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe“ bei grundsätzlicher Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele. Da die Änderungen zu umfangreich sind, um im Einzelnen dokumentiert zu werden, wird ein neuer B-Plan aufgestellt, der den alten vB-Plan Nr. 1A im Bereich des Geltungsbereichs ersetzt.

Mit der Planung sollen vor allem neu festgesetzt werden:

- die innere funktionale Gliederung des Campingplatzes mit Ausweisung des östlichen Bereichs als Grünfläche / saisonaler Zeltplatz,
- Neuabgrenzung der Standplätze im Sondergebiet Campingplatz, die Flächen und Baufenster für die Sanitärgebäude sowie die zentralen Versorgungsanlagen.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 13 wurde nach der ersten Beteiligungsrunde der Plan in zwei Planverfahren aufgespalten (13a – Bereich Campingplatz / 13b – Bereich Ferienhäuser), da kurzfristig nicht mit Umsetzung der beabsichtigten Neubebauung im südlichen Teil (Ferienhausgebiet) zu rechnen ist.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches über den Umgriff der bereits bestehenden Anlage hinaus findet nicht statt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksam fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege. Die laut vB-Plan bereits zulässige Gebäudegrundfläche nimmt um 1.180 qm, die zusätzliche Nebenfläche nach § 19(4) BauNVO (unter Berücksichtigung der reduzierten Verkehrs- und Versorgungsflächen) um 249 qm zu. Die Differenz aus dem rechnerisch ermittelten Ausgleich von 10.848,23

Kompensationsflächenpunkten und der internen Ausgleichsmaßnahme Einzelbaumpflanzungen im Wert von 750,00

Kompensationsflächenpunkten in Höhe von 10.098,23

Kompensationsflächenpunkten ist als externer Ausgleich in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. Dem Vorhaben wird folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: E 1 „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“ -Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“ durch Kostenbeteiligung in Höhe von 10.098,23 Kompensationsflächenpunkten à 1,72 € (insgesamt 17.368,96 €). Die Maßnahme besteht in der Anlage eines naturnahen Parks mit strukturierenden Baum und Gehölzgruppen, einzelnen Waldinseln sowie neuen Wasserflächen auf früher intensiv als Acker genutzten Flächen im Anschluss an den historischen Gutspark.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Untersuchungen (FFH- Verträglichkeitsstudie) wurden durchgeführt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen, vom Amt für Raumordnung und Landesplanung, vom StAUN Stralsund, vom Zweckverband Rügen, vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und vom Zweckverband Rügen abgegeben worden, welche teilweise berücksichtigt wurden.

Nachhaltige Alternativen zur Intensivierung der Nutzung innerhalb der bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Flächen bestehen nicht. Der Bedarf an Campingplätzen ist auf der Insel Rügen sehr hoch. Insbesondere in Strandnähe sind in den vergangenen Jahren andernorts Kapazitäten abgebaut worden, was den Nutzungsdruck auf die verbliebenen Plätze verstärkt. Durch die saisonal beschränkte Ausweitung auf nicht baulich geprägte Randbereiche der Anlage kann die Nachfrage ohne Neuanlage von Plätzen bzw. ohne Inanspruchnahme weiterer bisheriger Außenbereichsflächen beantwortet werden.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Intensivierung der Nutzungen als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung, keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante betrachtet. Eine komplette Nutzungsaufgabe wird hier nicht betrachtet, da aufgrund des gesicherten Baurechts (vB-Plan Nr. 1A) sowie der großen Nachfrage nach Campingplätzen im Umfeld diese Variante höchst unwahrscheinlich ist. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Breege, im Oktober 2010



Im Auftrag
Witt
Leiter Bauamt