

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

zum

**Bebauungsplan Nr. 22
„Golfplatz Binz-Granitz“
der Gemeinde Ostseebad Binz**

Landkreis Rügen

für das Gebiet „Golfplatz Binz – Granitz“
südlich der Ortslage des Ostseebads Binz und westlich des Waldgebiets der Granitz

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
D-18609 Ostseebad Binz



14.09.2010

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 20. August 2010

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 9 BauGB für das wie folgt abgegrenzte Gemeindegebiet aufgestellt:

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Ortslage des Ostseebads Binz an und erstreckt sich am westlichen Rand der Waldausläufer der Granitz. An der L 29 gelegen, wird er von Kleingärten, Wohngebieten, Waldgebiet und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der Geltungsbereich schließt eine Fläche von ca. 70 ha ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) und um Sukzessionsflächen. Kleinteilig sind Verkehrsflächen (Kleinbahn), geschützte Biotope und Wanderwege vorhanden.

Grundlage/Ziel der Änderung:

Die Gemeinde Ostseebad Binz schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage und den Bau eines öffentlich zugänglichen 18-Loch Golfplatzes mit Klubhaus inkl. Ferienhäusern, technischen Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Übungsanlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ausgehend von einer umfassenden Analyse des vorliegenden Datenmaterials und der Ausgangssituation wurde die touristische Ausrichtung der Gemeinde im Vorhabensgebiet aktualisiert und konkretisiert.

Das Plangebiet der Gemeinde ist unbeplantes Gebiet: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stellen überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, untergeordnet Grünfläche dar. Die Fläche ist insgesamt als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB), da sich die Anlage eines Golfplatzes aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss.

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

Die Gemeindevertretung fasste zur Einleitung des Planverfahrens am 26.04.2007 den Aufstellungsbeschluss. Für die Aufstellung des Plans genügte eine Entwurfsphase, da die Planungsabsichten und -vorstellungen eine klare Formulierung der Festsetzungen und

Inhalte des Bebauungsplans erlaubt. Wegen der parallelen Änderung des FNP konnten die planerischen Vorgaben optimal aufeinander abgestimmt werden und so Planungsschritte erleichtern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit wurden in den Jahren 2008-2009 mit den Entwürfen am Planverfahren beteiligt. Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Stadt keinen Anlass zu wesentlichen Änderungen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan. Kleinere Anpassungen hinsichtlich konkreter Festsetzungen wurden im Laufe der Planung vorgenommen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ wurden gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 15.07.2008 statt. Parallel erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (ab 02.07.2008) gem. § 4 Absatz 1 BauGB. Es wurden ca. 30 Stellungnahmen entgegengenommen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 besteht die gesetzliche Verpflichtung, den Bebauungsplan einem Umweltbericht zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt dazu die Gemeinde fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege konnte auf regionale Planungsvorgaben, wie dem Landesraumentwicklungskonzept M-V und dem Regionalen Raumentwicklungskonzept Vorpommern zurückgegriffen werden.

Durch die naturräumlich hochwertige und vielfältige Ausstattung des Vorhabengebietes sowie seiner Umgebung und der gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und Biotopflächen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate - FFH), ergeben sich Restriktionen für die bauliche Entwicklung. Andererseits stellt sich so für die angestrebte Entwicklung als Tourismusstandort mit Golfangebot ein günstiger Rahmen dar, der das Ostseebad in besonderem Maße attraktiv macht.

Zu den für die Umweltprüfung relevanten Neuausweisungen/ Erweiterungsflächen zählen:

- Sonstiges Sondergebiet, Teilbereich I Golf-Clubhaus (§ 11 BauNVO),
- Sonstiges Sondergebiet, Teilbereich II Golf-Ferienhäuser (§ 11 BauNVO),
- Private Grünflächen Zweckbestimmung Golfplatz mit Technikhaus, Toilettengebäude und allen Notwendigkeiten für einen Golfplatz,

- Umgrenzung von Schutzgebieten, wie den gesetzlich geschützten Biotopen und Landschaftsschutzgebieten gem. § 5 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb dieser Ausweisungen befinden sich alle für den Betrieb einer Golfanlage notwendigen Flächen, wie Spielbahnen, Grüns und Abschläge, Übungsflächen und extensiv genutzte Rauhflächen sowie der Wirtschaftshäuser. Die extensiv gepflegten Rauhflächen sind durch eine artenreiche Staudenflur mit heimischen Gehölzen gekennzeichnet und für Natur und Landschaft sehr wertvoll.

Nach Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Wirkungsprognose der möglichen Umweltwirkungen auf diese bei Umsetzung der Planung, bleibt festzustellen, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Insbesondere naturschutzrechtliche Belange fanden regen Widerspruch, konnten jedoch im Rahmen der zwei Beteiligungsverfahren ausreichend berücksichtigt werden. Große Zweifel gab es an der Notwendigkeit einer weiteren Golfanlage auf Rügen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Diese Zweifel konnten mittels vieler Erhebungen ausgeräumt werden:

Auf dem vorausgehenden ROV und den faunistischen und floristischen Erfassungen aufbauend, wurden ergänzende Kartierungen angefertigt und Gutachten erstellt.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden sämtliche national oder international geschützte Arten und Vorkommen dahingehend untersucht, ob Verbotstatbestände vorliegen. Eine umfangreiche Biototypenkartierung gewährleistet die Erfassung aller gesetzlich geschützten Arten. Eine separate Brutvogelkartierung wurde erhoben. Auch eine FFH-Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung fanden für die relevanten Schutzgebiete statt, welche hinreichende Berücksichtigung im Umweltbericht erfahren haben. Bspw. wurde so dem Kammmolch durch bes. Vermeidungsmaßnahmen zur Erhaltung des Zustandes der Population entsprochen. Querungshilfen für Amphibien für die Wanderkorridore sind benannt. Freiflächen für den Wachtelkönig sind berücksichtigt. Es fand eine Abstimmung zwischen zuständigen Umweltbehörden (StAUN, LUNG), Landkreis und anderen Naturschutzvertretern statt, sodass die Fachbehörden abschließend ihre Zustimmung geben konnten.

Auch die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone wurde mittels Maßnahmen zum Grundwasserschutz nachgekommen. Die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen, wie Düngen, werden weder das Trinkwasserschutzgebiet noch den benachbarten Wald negativ beeinträchtigen.

Insgesamt betrachtet wird der vorliegende Bebauungsplan den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zusammenfassende Erklärung

Zum Erhalt der hohen Bedeutung des Geltungsbereiches für Radfahrer und Wanderer werden die vorhandenen Hauptwege in das Gestaltungskonzept des Golfplatzes mit integriert bzw. im Zuge der weiterführenden Ausführungsplanungen zum Golfplatz in das Gesamtkonzept mit aufgenommen. Dies betrifft insbesondere den überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderweg Binz – Serams.

Art und Weise der Berücksichtigung überregionaler Planungsvorgaben:

Auch den inoffiziellen Planungen wird hiermit voll entsprochen: Im Rahmen des Tourismusleitbildes (1999) sowie des regionalen Entwicklungskonzeptes für Rügen (2001) des Landkreises wurde auf die besondere Bedeutung Rügens als Urlaubsregion und der damit verbundenen Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Tourismus hingewiesen. Gleichzeitig werden sowohl die hohe Bedeutung von saisonverlängernden Maßnahmen als auch die Gewinnung weiterer Zielgruppen betont.

Im Juni 2004 legte der Landkreis das IREK Golf (Integriertes Raumentwicklungskonzept) vor. Mit der Erstellung des IREK Golf soll nach eigenen Angaben ein weiterer wichtiger Markt für Rügen erschlossen werden, auf dessen Grundlage eine Angebotserweiterung (z. T. auch saisonverlängernd), Ansprache attraktiver Zielgruppen sowie Steigerung der Auslastung der Übernachtungsbetriebe auf Rügen erreicht werden soll.

Im Rahmen des IREK Golf wurden Standorte einer nutzwertanalytischen Gesamtbewertung unterzogen, wobei der Standort Binz-Granitz mit dem Urteil „gut“ den ersten Rang aller geplanten Plätze auf Rügen belegt. Angesichts der Nähe zu den touristischen Zentren Rügens bietet sich der Standort aus der Sicht sowohl einer künftigen nachhaltigen wirtschaftlichen Existenzmöglichkeit als auch unter den Aspekten der qualitativen Förderung des Tourismus auf Rügen dafür an, im Hinblick auf die Realisierung konkret weiter verfolgt zu werden.

Diesem Bedarf nach mehr Golfplätzen wird mit dieser Planung entsprochen.

Der Plan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung angepasst, da er die überregionalen Vorgaben ausgestaltet.

Aufgestellt:
Bergen auf Rügen, 20.08.2010

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen