

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

zur

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
„Golfplatz Binz-Granitz“
der Gemeinde Ostseebad Binz**

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
D-18609 Ostseebad Binz

Auftragnehmer:

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



Bergen auf Rügen, den 05. Januar 2012



K. Schich

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkungen:

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ ist kongruent zum Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 22. Er 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:

Das Ziel des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ besteht darin, einen öffentlich zugänglichen 18-Loch Golfplatz mit Klubhaus inkl. Ferienhäusern, technische Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Übungsanlagen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu etablieren. Die Zielstellung wird weiterhin aufrechterhalten.

Aufgrund der Fortführung und Verfeinerung der Golfplatzplanung durch das Planungsbüro No9 GOLFDDESIGN haben sich für das Golfplatz-Routing Änderungen ergeben, die zu einer Lageveränderung der Flächen für die Spielbahnen, die im Bebauungsplan Nr. 22 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt sind, führen. Die veränderte Lage der Spielbahnen bzw. Grünflächen hat zudem eine Verschiebung der ebenfalls im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Folge. Dies führt dazu, dass die Maße der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht mehr mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 übereinstimmen.

Um den Ausführungen des § 30 Abs. 1 BauGB [...] „dass den im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung [...] nicht widersprochen werden darf“ gerecht zu werden, war eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 in folgenden Punkten notwendig:

1. Anpassung der Planzeichnung bezüglich der Darstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Golfplatz“ und der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
2. Anpassung der Flächenbilanzierung sowie
3. Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Flächenkulisse

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

Die Gemeindevertretung fasste zur Einleitung des Planverfahrens am 07.04.2011 den Aufstellungsbeschluss, der durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 13.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wurde das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Somit wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz“ mit Begründung im Zeitraum vom 22.09.2011 bis zum 24.10.2011 in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz. Es wurden 26 Stellungnahmen entgegengenommen.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Gemeinde keinen Anlass zur Änderungen der Grundzüge der Planung. Redaktionelle Anpassungen hinsichtlich konkreter Festsetzungen und zeichnerischer Darstellungen sind in die Planfassung vom 19. Oktober 2011 eingeflossen. Die redaktionellen Änderungen betrafen im Wesentlichen die Ergänzung der Straßennamen, DB-Strecken bzw. Gewässerbezeichnungen zur besseren räumlichen Orientierung, Benennung der Elemente der ALK in der Legende, Ergänzung des Verfahrensvermerks zur katastermäßigen Bestätigung sowie zeichnerische Anpassung eines Grabenverlaufs (06/07). Der geforderte Schutz der Kleinbahn, Anwohner, Kleingärten, Personen und Tieren sowie der angrenzenden Waldflächen wird im Zuge der Bauleitplanung durch eine textliche Festsetzung zur Errichtung von Ballfangzäunen vorbereitet und ist in den weiterführenden Planungen zu konkretisieren. Ebenso ist die Frage der Ver- und Entsorgung von Schmutz-, Trink- und Löschwasser und weiterer technischer Medien (Strom, Gas Telekommunikation u.s.w) sowie die Sicherung der bestehenden Kommunikationsanlagen im Zuge der weiterführenden Planungen mit den entsprechenden Versorgunsträgern abzustimmen.

Auch die Kreuzung der Kleinbahnlinie (Kreuzungsvertrag) sowie die Freihaltung von Sichtbeziehungen entlang der Bahnlinie ist in den weiterführenden Planungen zu konkretisieren und mit den Beteiligten abzustimmen.

Bei der Aufstellung zur 1. Änderung 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 Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wurde das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine erneute Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB war somit nicht erforderlich.

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 enthält eine Beschreibung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft sowie des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung des Vorhabens. Auf diese Aussagen wird zurückgegriffen. Sie wurden in folgenden Punkten anlässlich des geänderten Golfplatz-Routings angepasst und in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 beschrieben:

- Adaption der Flächenbilanz an das geänderte Golfplatz-Routing,
- Neuberechnung der, durch die Verschiebung der Flächen, veränderten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie
- Berücksichtigung der zusätzlich notwendigen Baumfällungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung des Ostseebades Binz.

Die bestehenden Festsetzungen zu den Grünordnungsmaßnahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der 1. Änderung nicht berührt. Sie gelten unverändert fort. Auch das festgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept wurde bei der Änderung des Routings berücksichtigt und kann weiterhin vollständig umgesetzt werden. Vielmehr vergrößerte sich der Umfang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgrund des geänderten Routings, so dass der Gemeinde ein Kompensationsüberschuss von + 4.713,43 Kompensationsflächenpunkten bleibt. Diesen Überschuss kann die Gemeinde für weitere Baumaßnahmen nutzen bzw. wenn gewünscht, als Ökokontomaßnahme anerkennen lassen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange machten keine wesentliche Änderung der Planung notwendig. Der Hinweis auf eine mögliche Nutzung des Kompensationsüberschusses als Ökokontomaßnahme wird geprüft und der Umfang der notwendigen Baumfällungen bzw. Ersatzbaumbaumpflanzung wurde an die Änderung des Golfplatz-Routings adaptiert. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Baumfällung wird im Zuge der weiterführenden Planungen gestellt. Die geplante Ausbaumaßnahme des Vorflutgrabens 06/01 wird mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der weiterführenden Planungen abgestimmt und rechtzeitig ein Antrag auf Planfeststellung bzw. Genehmigung gestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich hauptsächlich nicht auf die Änderung des B-Plans Nr. 22, sondern wiederholten die Einwände hinsichtlich des Biotopschutzes und des Umweltberichts aus dem vorangegangenen Bauleitverfahren zum B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“. Im Bezug auf diese Einwände konnte auf die Vorarbeiten aus dem vorangegangenen Bauleitverfahren u.a. bestätigte Biotopkartierung, Brutvogelkartierung, bestätigte FFH- und SPA-Vorprüfung sowie auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden (StALU, LUNG, LK Vorpommern-Rügen) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 verwiesen werden. Erhebliche naturschutzfachliche Auswirkungen, die explizit durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 hervorgerufen werden, wurden nicht hervorgebracht.

Zusammenfassende Erklärung

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen gab der Gemeinde keinen Anlass zur Änderungen der Grundzüge der Planung. Insgesamt betrachtet wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gem. § 7 Abs. 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Variante

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst ausschließlich Flächen, auf denen entsprechende Baumaßnahmen bzw. Nutzungen bereits durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 zulässig waren. Eine generelle Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 dient lediglich der Adaptation der Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) an das geänderte Golfplatz-Routing. Diese Änderungen wurden von dem Planungsbüro No9 Golfdesign vorgenommen, um die Stärken des Planungsgebietes als Golfplatzstandort zu unterstreichen und eine deutliche Verbesserung des Golfplatzdesign zu erzielen. Des Weiteren werden durch die Optimierung der Golf-Planung mögliche Gefahrenpotentiale durch verzogene Golfschläge durch die Neuausrichtung der Sicherheitssektoren und Vergrößerung der Sicherheitsabstände minimiert.

Die Änderung des Golfplatz-Routings wurde mit dem Planungsbüro No9 Golfdesign dahingehend abgestimmt, dass das im B-Plan Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ festgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept bei der Änderung des Routings berücksichtigt wurde und weiterhin vollständig umgesetzt werden kann. Darüber hinaus führen die Änderungen des Golfplatz-Routings dazu, dass weniger Fläche für die Golfbahnen gebraucht wird und sich somit der Umfang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vergrößert. Durch die verbesserte Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der harmonischen Einbeziehung der Abschläge und Grüns können zudem die beim Bau des Platzes notwendigen Erdbewegungen minimiert werden.

Vor dem Hintergrund der offensichtlichen Verbesserungen im Golfdesign bei der Aufrechterhaltung des naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepts und einer Verringerung des Flächenverbrauchs ist keine zusätzliche Planvariante geprüft worden.

Aufgestellt:
Bergen auf Rügen, 05.01.2012

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen