

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
über den Bebauungsplan Nr. 2/2011 „Strandbar im Ferienpark Granzow“
der Stadt Mirow**

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung „...ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Anlass und Ziele

Die ständig steigende Nachfrage an erweiterten Nutzungen in Versorgungs-, kulturellen- und sportlichen Angebotssegmenten durch die Touristen im Ferienpark in Granzow haben den Vorhabenträger, die Ferienpark Mirow GmbH, veranlasst, im ufernahen Bereich des Ferienparkes eine Einrichtung mit der Möglichkeit der Ergänzung von kulturellen und gastronomischen Angeboten für die Besucher, Einheimische und Gäste zu schaffen. Diese investive Maßnahme ist erforderlich, um die touristische Entwicklung am Standort zu erhalten und zu festigen. Um schnell und bedarfsorientiert auf die Nachfrage reagieren zu können, plante der Investor eine mobile gastronomische Einrichtung, die mit geringem Aufwand auf- und abzubauen ist.

2011 wurde die Schirmbar, eine kleine bauliche Anlage mit 36 Sitzplätzen und einem Durchmesser von ca. 12 m auf nahezu kreisrunder Grundfläche, auf der Grundlage einer befristeten Baugenehmigung mit der Auflage errichtet, in einem B-Plan-Verfahren alle diesbezüglichen öffentlichen Belange abzuprüfen.

Die vorhandenen Wegebeziehungen im Uferpark und die vorhandenen Nachbarschaften (angrenzende Natur, Ferienhausanlage) waren zu beachten.

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	10.05.2011
Landesplanerische Stellungnahme	Schr. v. 30.11.2011 und 07.11.2012
Frühzeitige TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schr. v. 16.08.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung im Amt	08.08.2011 – 08.09.2011
Billigung Entwurf / Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	11.09.2012
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Nachbargemeinden	Schr. vom 16.10.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	29.10.2012 – 30.11.2012

Abwägungsbeschluss	15.04.2014
Satzungsbeschluss	16.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	11.10.2014/ 22.11.2014

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf 08/2011) wurden beachtet. Um erhebliche Belästigungen, die von der Gastronomie und der Bühne ausgehen können für die Nutzer der Ferienhäuser ausschließen zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Mit dieser wurde deutlich, dass durch den uneingeschränkten Betrieb der Freilichtbühne die nahegelegenen Ferienhäuser unzulässig verlärmert werden. Da es sich um Freiluftaktivitäten handelt, sind keine geeigneten Minderungsmaßnahmen möglich. Als Alternative wurde empfohlen, auf die Freilichtbühne im Bebauungsplan zu verzichten. Eine temporäre Nutzung der Freilichtbühne ist zukünftig im Einzelfall zu beantragen.

Der Geltungsbereich der Entwurfsfassung (Stand 06/2012) wurde geändert und gleichzeitig der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in „Strandbar im Ferienpark“ geändert.

Mit Schreiben vom 06.02.2014 hat der Vorhabenträger der Gemeinde mitgeteilt, die bisher beabsichtigte Nutzungsintensität zu verringern und sein Betreiberkonzept auf die bereits errichtete Schirmpark mit Toilettenanlage zu reduzieren.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass im Planbereich nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit diesen Denkmälern wurden in die Unterlagen der Satzung übernommen.

Die Hinweise und Bedenken aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie aus der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend dem Abwägungsbeschluss vom 15.04.2014 bei der Planung berücksichtigt bzw. als Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen Planung ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Mit dem Vorentwurf des Umweltberichtes vom August 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung in Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Es wurden keine Einwände zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Die geforderte Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, der Artenschutzfachbeitrag und die FFH – Vorprüfung wurden der Begründung beigefügt.

Alle umweltrelevanten Hinweise wurden beachtet und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in Natur und Umwelt kann durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Nachweis wurde im Umweltbericht unter der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erbracht. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den

Vorhabenträger mit Fertigstellung der Baumaßnahme zu erbringen. Die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern. Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag rechtlich zu verankern.

Überwachung

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde dokumentiert den Abschluss der Kompensationsmaßnahmen und der Grünlandentwicklung. Sie lässt dazu vom Bauherrn eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Termins erstellen.

Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer bis mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Nach Vorlage der Naturschutzgenehmigung und der Genehmigung zum Bauen im 50 m-Gewässerschutzstreifen hat die Stadtvertretung am 16.09.2014 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2011 „Strandbar im Ferienpark Granzow“ beschlossen.

Mirow, November 2014