

Zusammenfassende Erklärung
zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/2018
„Sondergebiet Tourismus an der Randow“
der Stadt Eggesin

nach § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)



Quelle: GeoBasis-DE/M-V, Stand: 19.02.2019

1. Rechtsgrundlage

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§10a Abs. 1 BauGB).

2. Ausgangssituation/ Planungsanlass

Für das Gebiet an der Randow, auf dem ehemaligen Gelände der Firma Instrutec, mit einer Fläche von ca. 0,69 ha, wurde der Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin aufgestellt.

Anlass für die geplante Bebauungsplanaufstellung war, die Zielstellung der Stadt Eggesin zur Umsetzung einer touristischen Entwicklung im innerstädtischen Bereich beidseitig der Randow vorzubereiten. Das Planungskonzept entspricht den Zielen der Stadtentwicklung. Durch diesen Bebauungsplan steuert die Stadt die Umsetzung der Ziele. Für Einzelvorhaben werden Rahmen gesetzt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und wird als solche gemäß § 10 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten ermöglicht werden soll.

Das Vorhabengebiet stellt sich als urbane Brache dar und war ursprünglich mit Gewerbegebäuden bebaut, die aufgrund des schlechten Bauzustandes rückgebaut wurden (nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung).

Für die Bebauung des Grundstücks lag eine Konzeptstudie vor, die die Zielvorstellungen zur Neugestaltung aufzeigt. Dieses Konzept trägt die Stadt Eggesin mit und hat es sich für den Bebauungsplan zu eigen gemacht. Daraus wurden die Festsetzungen abgeleitet. Der Bebauungsplan gewährleistet eine in die Zukunft gerichtete Entwicklung dieses Areals.

Die in dem Bereich beidseitig der Randow bereits vorhandene touristische Nutzung soll ergänzt und ausgebaut werden. Das Plangebiet bildet einen Funktionszusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Wasserwanderrastplatz und den Vorhaben auf der östlichen Flussseite (B-Plan Nr. 10/2010 „Sondergebiet an der Randow“).

Hauptzweck des Vorhabens ist die Errichtung von Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten an der Randow im Sinne einer touristischen Schwerpunktbildung am Fluss. Von hier aus bestehen direkte Verkehrsverbindungen (Boot, Bahn, Auto, Bus, Fahrrad und Wanderwege) sowohl zur Haffküste als auch in das Hinterland (Naturpark „Am Stettiner Haff“).

Die Unterbringung von Gästen kann in Ferienhäusern erfolgen. Es sollen Caravanaufstellplätze und Campingflächen angeboten werden.

Für diese Nutzungen werden Serviceeinrichtungen benötigt (Rezeption, Sanitäreinrichtungen, Wirtschaftsgebäude und eine gastronomische Einrichtung). Diese Gastronomie am Fluss ist für die Öffentlichkeit zugänglich und bereichert die Infrastruktur der Stadt.

Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich des Verlaufs der Randow. Diese Fläche soll weiterhin baulich genutzt werden (Vorprägung des Standortes).

Das Vorhaben bindet sich ein in die bereits bestehenden touristischen Nutzungen, wie die Naturparkstation, das maritime Zentrum -historische Werft, den Wasserwanderrastplatz und

die beabsichtigte touristische Umnutzung des Bahnhofsgebäudes. Synergieeffekte sind beabsichtigt.

Der Planbereich selbst wird zониert. Für hochbauliche Anlagen werden Baufelder vorgesehen. Die innere Haupterschließung wird festgesetzt.

Neben baulichen Anlagen wirkt das Bestandsgrün (prägende zu erhaltene Bäume und Sträucher) und das raumbildend entstehende neue Grün (Bäume und Hecken) gestaltbestimmend, so dass eine Einheit entsteht, die den Erholungscharakter in geordneter städtebaulicher Form das gesamte Jahr über sichtbar erkennen lässt. Damit wird der Bedeutung des Standortes innerhalb der Stadt entsprochen und die Wertigkeit der Anlage hinsichtlich Besucherfreundlichkeit und Qualität signalisiert. Es entsteht ein weiterer Bestandteil der einladend wirkenden grünen Stadt Eggesin an der Randow.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieser Vorhabenziele.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von touristischen Anlagen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Entwicklung dieser Fläche geschaffen werden.

4. Verfahrensablauf

Die Stadtvertreter der Stadt Eggesin haben in ihrer Sitzung am 03.05.2018 den Aufstellungsbeschluss über den Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich am 16.10.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 16.10.2019 bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin lag im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 24.10.2019 bis 26.11.2019 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs. 2 BauGB) wurde gleichzeitig durchgeführt.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind am 05.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stellungnahmen von Bürgern sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden geprüft. Der Abwägungsbeschluss wurde am 23.09.2021 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme angegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch Mitteilung zu informiert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt wurde ebenfalls am 23.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden, die Begründung ist gebilligt worden. Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin sind gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Gemäß § 11 BauGB wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Antragsteller abgeschlossen, welcher die Übernahme der Kosten regelt. Dieser wurde bereits vor Satzungsbeschluss des Bauleitplanes durch die Stadt beschlossen und anerkannt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin tritt am 2021 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 18/2018 „Sondergebiet Tourismus an der Randow“ der Stadt Eggesin, die Begründung, sowie der Umweltbericht, die Anlagen und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen können ab diesem Tag im in der Stadtverwaltung Eggesin, Stettiner Straße 2, 17367 Eggesin während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich können die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Darüber hinaus werden die Planunterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.

5. Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte durch Ausarbeitung eines Umweltberichtes, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie eines wasserrechtlichen Fachbeitrages.

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

Die zu leistende Kompensation erfolgte durch die Unterstützung des Ökokontos VG-022 zur „Magerrasenentwicklung am Ueckertalrand bei Eggesin“.

6. Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 18/2018 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Während des gesamten Zeitraumes der Planaufstellung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und der Entwurf wurde erarbeitet. Nach der Beteiligung wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen, die Anregungen und Hinweise wurden beachtet und die Satzung wurde erarbeitet.

Die Anregungen und Hinweise von Seiten der Träger öffentlicher und sonstiger Belange wurden berücksichtigt.

Auflagen und Hinweise der Stellungnahmen wurden beachtet und sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. In der Abwägung wurden u.a. die Löschwasserbereitstellung, der Gewässerschutzstreifen, das Niederschlagswasser, die Wasserver- und -entsorgung behandelt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan eingeflossen.

Die von Seiten der Deutschen Bahn und durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mitgeteilten Immissionen, sind zu dulden. Das Vorhaben dient touristischen Zwecken. Der Aufenthalt ist zeitweilig.

Es wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Ein Antrag auf Befreiung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen der Randow wurde gestellt.

7. Planungsalternativen

Die Stadt Eggesin beabsichtigt im innerstädtischen Bereich eine durch bauliche Nutzung vorgeprägte Fläche für die touristische Entwicklung auszuweisen. Es stehen keine adäquaten Flächen zur Verfügung, die diesen besonderen Nutzungsanforderungen und Ausgangsbedingungen entsprechen.