

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnanlage Staphel“ der Stadt Sassnitz

1 Ziel der Planung

Die Stadt beabsichtigt im Ortsteil Staphel die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer privaten Grünfläche, um eine Brachfläche mit ehemaligen Ferienbungalows einer neuen Nutzung zuzuführen und damit neue Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereitstellen zu können.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Hier befindet sich Einzel- und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Südwestlich ist eine zweigeschossige Bebauung vorhanden und westlich grenzt eine dreigeschossige Bebauung an. Das Gelände verspringt im Bereich der Straße Neu Mukran, so dass die überplanten Flächen nördlich der Straße etwa 2 m niedriger liegen, als die Flächen südlich der Straße. Um einen Übergang zwischen der im Südosten vorhandenen eingeschossigen Bebauung und der im Westen vorhandenen dreigeschossigen Blockbebauung zu schaffen, sollen im Plangebiet straßenbegleitend zweigeschossige Gebäude entstehen. Im westlichen Bereich kann sich die Bebauung auch in die Tiefe des Plangebietes erstrecken.

2 Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 17.03.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2016 bis zum 13.05.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen weist darauf hin, dass der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb eines EU-Vogelschutzgebietes und innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops liegt. Sie weist weiter darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu Vögeln und Reptilien zu ergänzen ist.
- Das Forstamt Rügen legt die im Norden befindliche Waldgrenze und den einzuhaltenden Waldabstand final fest.
- Der Zweckverband Wasser- und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) weist darauf hin, dass im nördlichen Plangebiet eine Hauptwasserleitung verläuft und dass dieser Bereich inklusive Schutzstreifen freizuhalten ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am 07.02.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 gefasst.

Am 21.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.02.2017 bis 29.03.2017.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden vorgebracht:

- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen weist auf die Erforderlichkeit der Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Vogelschutzgebietes hin. Darüber hinaus weist sie auf erforderliche Ergänzungen im der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Glattnatter hin sowie auf erforderliche Ergänzungen zum Gehölzschutz.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 05.12.2017 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 05.12.2017.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Norden verlaufende Hauptwasserleitung wurde aus dem Planbereich herausgenommen und der Schutzstreifen wurde als Fläche, welche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist festgesetzt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geforderten vertiefenden Betrachtungen und Bewertungen wurden durchgeführt und im Rahmen der Begründung dokumentiert. Der festgelegte Waldabstand wurde in der Planung beachtet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Eingriffen wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5 Ergebnis der Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Planung dient unter Anderem der Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen und entsprechend abgestimmt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Sassnitz, den 05.09.2018



Der Bürgermeister
