
Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 42

„Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“

Zusammenfassende Erklärung

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- gemäß § 10a Abs. 1 BauGB -

Ziel und Verfahren der Planung

Im Bereich des Fährhafens Sassnitz sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Umschlag nicht in einem der beabsichtigten Hafenentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden. Daher wird durch die Stadt Sassnitz mit dem Bebauungsplan 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“ für weitere im Flächennutzungsplan - im Bereich des Plangebiets mit Stand der 4. Ergänzung und 8. Änderung - dargestellte Bauflächen Baurecht geschaffen. Als Sondergebiet Seehafen mit dazugehörigen Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für in Zusammenhang mit einem Seehafen stehende Vorhaben - insbesondere für die Errichtung, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks - hergestellt. Damit soll ein Beitrag zur weiteren Hafenentwicklung und gleichzeitig zur weiteren Entwicklung der Stadt Sassnitz und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

Für die Planung kam das Regelverfahren gemäß § 2ff BauGB zur Anwendung. Die Satzung über den Bebauungsplan 42 ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung mit Ablauf des 17.12.2018 in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Des Weiteren kann es zu erhöhten Immissionen in der Umgebung des Plangebiets kommen, wobei bereits Vorbelastungen durch den bestehenden Hafenbetrieb und durch Verkehrsflächen bestehen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung einschließlich Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt, in der die in Bezug auf die Schutzgüter möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden sind.

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Immissionsart Lärm wurde die Einschätzung nach schalltechnischer Untersuchung vorgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt.

Die in der Umgebung des Plangebiets liegenden nationalen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die geplanten neuen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter wird nur geringfügig beeinträchtigt und führt nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Als Vermeidungsmaßnahme gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG werden südwestlich des Plangebiets biotopgestaltende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt.

Aufgrund der Spezifik des Plangebiets erfolgt der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets über ein Ökokonto.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungen zur Planung gemäß § 3 und § 4 BauGB wurden ausgewertet und entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Vorentwurf der Planung wurden im Plan

- die Grenze zwischen den Baugebieten SO 2 und SO 3 zur teilweisen Verringerung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen nach Nordosten verschoben, zusätzlich wurde eine Baugrenze in dieselbe Richtung verschoben,
- mitgeteilter Leitungsbestand als Hinweis in die Planzeichnung übernommen sowie daraus ableitend die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt,
- die Bodendenkmalfäche gem. Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, im Weiteren zusätzlich ein textlicher Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen,
- die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst, was unter Berücksichtigung der gebotenen Flexibilität der Nutzung erlaubt, genauere Einschätzungen in Bezug auf die Auswirkungen der Planung vorzunehmen, und
- der Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG mit der Beschreibung der Lage der Maßnahmenfläche ergänzt.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf der Planung wurden im Plan

- zur weiteren Klarstellung die bereits gemäß Begründung für die Angestellten des Fährhafens vorgesehene Fläche für Stellplätze in der Planzeichnung als Fläche für Pkw-Stellplätze bezeichnet,
- um Verwechslungen mit einem verkehrsberuhigten Bereich gemäß Straßenverkehrsordnung zu vermeiden, in der Planzeichnung die Verkehrsfläche der Hafenzufahrt mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nunmehr mit „Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt“ bezeichnet,
- ein bestehender, an einem Gebäude angebrachter Höhenfestpunkt in der Planzeichnung abgebildet und
- der Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG mit einer Beschreibung der Maßnahmen ergänzt.

Die Begründung der Planung wurde im Ergebnis der Beteiligungen ergänzt.

Planungsalternativen

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit infolge des räumlichen Bezugs zu den weiteren Flächen des Fährhafens Sassnitz keine Alternative. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz - wirksam seit 1993, im Bereich des Plangebiets mit Stand der 4. Ergänzung und der 8. Änderung - entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Als alternative Planungsinstrumente zu dieser Bebauungsplanung gemäß § 8ff BauGB scheiden eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wegen auf diese Weise nicht erreichbarer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wegen nicht gegebener Innenentwicklung aus.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zur Verwirklichung des Planungsziels der Planinhalt ohne tragbare Alternative.

Sassnitz, den19.12.2018

Der Bürgermeister

Frank Kracht

