
Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 36

„Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Sassnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- gemäß § 10 Abs. 4 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 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ für weitere im Flächennutzungsplan - im Bereich des Plangebiets mit Stand der 8. Änderung - dargestellte Bauflächen Baurecht geschaffen. Als Sondergebiet Seehafen mit dazugehörigen Verkehrsflächen werden im Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für mit einem Seehafen in Zusammenhang stehende Vorhaben 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 36 ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung mit Ablauf des 19.12.2016 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, wenn minimierende Maßnahmen hinsichtlich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft bestimmt werden. Die mögliche visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die festgesetzte Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung reduziert.

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 angrenzenden nationalen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von den geplanten neuen Nutzungen nicht betroffen. Ebenso nicht betroffen ist der das Plangebiet überlagernde Teil des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“, es handelt sich um eine im nördlichen Randbereich gelegene Fläche des Biotoptyps „Dünenrasen“.

Das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter wird nicht beeinträchtigt und führt nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Minimierende Maßnahmen zum Artenschutz werden durch biotopgestaltende Maßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen erbracht.

Aufgrund der Spezifik des Plangebiets ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets vorzunehmen.

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

- zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung von Verkehrsflächen geändert und erweitert sowie in diesem Zusammenhang die Festsetzungen von Bau- und Grünflächen angepasst,
- daraus sowie aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger ableitend die Festsetzungen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und die Festsetzung von Baugrenzen geändert,
- zur Minderung möglicher visueller Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds die örtliche Bauvorschrift zu Oberflächen baulicher Anlagen ergänzt,
- nachrichtliche Übernahmen hinsichtlich der Lage von Teilen des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen und im Küstenschutzstreifen nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V aufgenommen und
- ein Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG aufgenommen.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf der Planung wurden im Plan

- die örtliche Bauvorschrift zu Oberflächen baulicher Anlagen präzisiert und
- der Hinweis zum Schutz vor Hochwasser und Seegang erweitert.

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 - rechtswirksam seit 1993, im Bereich des Plangebiets mit Stand 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, den ...18.01.2017

Der Bürgermeister



Frank Kracht

