

Stadt Sassnitz

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“

24.04.2008

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.1 wird aus folgenden Gründen notwendig:

Bisherige Planungsüberlegungen für den überplanten Bereich ließen sich u.a. aufgrund der kurz- bis mittelfristig nicht verfügbaren Flächen nicht verwirklichen. Zwischenzeitlich hat sich diese Situation geändert.

Auch die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen geht inzwischen in Richtung größerer Ansiedlungswünsche. Die bisher vorgesehene Erschließungsstruktur ist daher aus heutiger Sicht überdimensioniert und lässt sich nur teilweise verwirklichen. Der Erschließungsaufwand kann und soll wesentlich reduziert werden.

Für die Bereiche nördlich und südlich der sog. Nordstraße hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfsanfragen eher in Richtung Gewerbe- oder Industrieansiedlung verschieben. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt sind diese Bereiche als Sondergebiet Hafen dargestellt. Im baurechtlichen Verfahren für einzelne Vorhaben tauchten Unsicherheiten bzgl. der Hafenaффinität von geplanten gewerblichen Nutzungen auf. Diese Unsicherheiten sollen durch die Einbeziehung der Flächen und bestehenden Gebäude in den neuen Bebauungsplan Nr. 7.1 beseitigt werden. In Zukunft soll so eine planungsrechtlich eindeutige Zuordnung von Nutzungen auf den Flächen möglich sein.

Verfahrensverlauf

Durchgeführt wurden u. a. die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Zum Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 14.03.2007 wurde die Planung öffentlich vorgestellt. Anregungen oder Einwände wurden nicht vorgetragen.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde deutlich, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht erfolgte vom 21.11.2007 bis 21.12.2007.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst. Umweltrelevante Anregungen ergaben sich aus der öffentlichen Auslegung der Planung nicht.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Hinweise zur Eingriffsregelung, 1999/ 2001
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, 2003
- Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bilden die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie von 1999. Hiernach wurden die Naturpotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Fachgutachten wurden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen herangezogen:

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz, 20.06.2007, 1. Änderung vom 16.01.2008
- Umweltplan GmbH, Stralsund: Amphibiengutachten zum B-Plan Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“, Mai 2007
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege / Archäologie und Denkmalpflege: Bericht zu den archäologischen Voruntersuchungen im Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran (Bebauungsplan Nr. 7.1 der Stadt Sassnitz, Landkreis Rügen), Oktober 2007

Im Zuge des Planverfahrens wurden die Umweltbelange in folgenden Einzelschritten untersucht:

Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ergebnis des Umweltberichtes:

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm werden durch die Festsetzung von richtungsabhängigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet vermieden.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren durch Bauaktivitäten und Biotopverlust anzusehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind zu erwarten. Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Als Ausgleich für die Isolierung des Feuchtbiotops wird ein Ersatzlebensraum für Amphibien nördlich des Plangebietes in Form eines Kleingewässers mit Randzone geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraums der streng geschützten Arten wird im Umfeld des Planbereiches nicht erwartet.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich wird die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft verbessert. Erhebliche negative

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den Neubau nicht erwartet. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Plangeltungsbereich befinden sich mehrere Bodendenkmale. Sie sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und vor der Durchführung von Bauvorhaben entsprechend der Vorgaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für die Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Diese sind innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- A) Sukzessionsfläche
- B) Anpflanzen einer 3-reihigen Hecke mit Überhältern

außerhalb des Plangeltungsbereiches:

- C) Anlegen eines Kleingewässers, Flurstück 39 der Flur 6 Gemarkung Lancken
- D) Entwicklung einer Randzone, Flurstück 39 der Flur 6 Gemarkung Lancken
- E) Aufforstung mit Sukzession, Flurstück 17/8 der Flur 2 Gemarkung Garfitz

In der Gesamtheit (nach Minderung und Ausgleich) werden im Rahmen der Realisierung der Planung auf Grundlage des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Abwägungsvorgang

Die Nutzung nordöstlich des Pangebiets, an der Kliffkante, bezogen auf die Nutzungsarten der BauNVO, lassen sich nicht eindeutig bestimmen. Es kann jedoch bezweifelt werden, ob sich die Gebäude nach der gängigen Verkehrsauffassung zum dauerhaften Wohnen eignen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Gebäude auch als Wohnhäuser genutzt werden. Dies ist in die Anforderung der Unteren Immissionsschutzbehörde (Schreiben v. 07.11.2006) eingeflossen, die angesprochene Bebauung als Mischgebiet zu werten. Diese Bewertung wurde auch im Lärmgutachten weitgehend nachvollzogen, in dem der Tagwert für die Lärmbelastung berücksichtigt wurde. Für den Nachtwert wurde ein höherer Wert angenommen. Durch die Zuordnung von Gewerbegebieten und die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) /m² für das Gewerbegebiet GE 3 im Sektor B kann dieser aber eingegrenzt werden.

Für den Lärmschutz im Städtebau stehen Berechnungsmodelle zur Verfügung, aus denen rechtssichere, eindeutige Festsetzungen abzuleiten sind. Die konkreten Nutzungen müssen dafür nicht bekannt sein. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet in Gewerbe- und Industriegebiete gegliedert. Eine weitere Gliederung ergibt sich aus der Festsetzung flächenbezogener Schallpegel für Richtungssektoren. Zu den sonstigen Auswirkungen können Aussagen nur auf konkreter Anlagenebene getroffen werden. Das Land Nordrhein-Westfalen hat daher einen sog. Abstandserlass eingeführt, in dem Mindestabstände von Anlagentypen zu empfindlichen Nutzungen nach Abstandsklassen (1.500 m – 100 m) orientierend dargestellt sind. Ein entsprechender Erlass existiert in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Eine Anwendung im hiesigen Bauleitplanverfahren (als Quelle von rechtsverbindlichen Festsetzungen) scheint daher mehr als problematisch. Die Stadt folgt der Empfehlung daher nicht, Abstandsklassen in dem beschriebenen Sinne festzusetzen. Entsprechende Festsetzungen entbinden die Behörden im nachfolgenden

Genehmigungsverfahren nicht von einer sachgemäßen Einzelfallentscheidung nach konkreter Anlagenkonfiguration. Ein Hinweis auf den Abstandserlass wird jedoch in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist einigermaßen sicher abschätzbar, dass Anlagen der Abstandsklassen I und II im Genehmigungsverfahren auf Zulassungsgrenzen stoßen, die eine Realisierung in Frage stellen können. Durch die Aufnahme in die Begründung wird der Darlegungspflicht der Gemeinde entsprochen (entsprechend z.B. Denkmalschutz, Wasserschutz, Brandschutz, u.v.a.m.).

Die Plangebietsgrenze wird geringfügig nach Westen verschoben. Eine Überschneidung mit der Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird ausgeschlossen. Der betroffene Bereich ist bisher als Grünfläche festgesetzt.

Diese Anforderung, Baumaßnahmen nicht im Winterhalbjahr durchzuführen, wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Schaffung des Ersatzbiotops werden die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen durchgeführt. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz wurden getroffen. Darunter fallen auch Umsetzungs- und Kontrollmaßnahmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Bodendenkmale umfassend untersucht. Dabei wurden Empfehlungen für die Behandlung der Teilbereiche festgestellt. Diese werden im Umweltbericht differenziert dargestellt.

Es wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet, in dem Hinweise zur Errichtung von Gebäuden in den Baugebieten gegeben werden. Dies betrifft auch ein angesprochenes Baugebiet an der Kliffkante. Niederschlagswasser soll nicht auf den Grundstücken versickert werden, um eine Gefährdung des Kliffs auszuschließen.

9. Juni 2008

Sassnitz, den

D. Heltz

.....

Bürgermeister