

STADT SASSNITZ
Bebauungsplan Nr. 28

„Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“

***Zusammenfassende Erklärung
gemäß §10 (4) BauGB***

***über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung***

Bearbeitung:

OBER FREI RAUM Planung

Ulmenweg 11, 23942 Dassow
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

Dipl. Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt AK M-V

1. Einleitung / Planungsziele

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Sassnitz Planung die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Der Bebauungsplan soll die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen Brachfläche (ehemals Kasernennutzung), gelegen an der Hangkante oberhalb des Fischereihafens und der Promenade, vorbereiten. Die Stadt Sassnitz plant auf der rd. 1,02 ha großen Fläche einen Wohnstandort mit Beherbergungsfunktion (ca. 95 Wohneinheiten - WE), der zu ca. jeweils einem Drittel aus altengerechtem Wohnen, Eigentums- und Mietwohnungen bestehen soll. In hafennaher Lage kommen ergänzend hafentouristische Nutzungen hinzu. Die erforderlichen Stellplätze (100-120) werden mithilfe einer unterirdischen Tiefgarage gesichert. Die räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet ist in nachstehendem Übersichtsplan rot gekennzeichnet.



Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung an der Hafenstraße und Mühlenstraße
- im Süden durch die Hafenstraße, die Strandpromenade und vorhandene Bebauung
- im Westen durch die Hafenstraße und die Herman-Bebert-Straße

2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 am 21.04.2008 gefasst.

Die Planung wurde gemäß § 17 LPlG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle mit Schreiben vom 06.08.2013 angezeigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt mit seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 23.08.2013, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Sassnitz unter Beachtung der gegebenen Hinweise in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Baugesetzbuch) fand in der Zeit vom 27.04.2011 bis zum 11.05.2011 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurde mit Schreiben vom 09.05.2011 und vom 18.07.2011 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit seiner Begründung wurde am 25.06.2013 in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 (2) Satz 1 BauGB haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 und vom 17.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 06.08.2013 und vom 16.06.2014 wurden die von der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 16.12.2014 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde am 16.12.2014 von der Stadtvertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde am 06.12.2016 durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermesser als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:??? abgeleitet -d.h. mit unbekanntem Ursprungsmaßstab-) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Am 22.06.2017 ist die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 durch den Bürgermeister der Stadt Sassnitz ausgefertigt worden.

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 wurde am 26.06.2017 öffentlich bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 26.06.2017 in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichts zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Denkmalschutz – Baudenkmale

Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich jedoch das Einzeldenkmal „Haus des Hafenkapitäns“, Hafenstraße 11.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Natur und Landschaft

NATURA 2000

FFH-Gebiete

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 450 m zu der nördlich verlaufenden Waldkante des FFH-Gebiets DE 1447-302 „Jasmund“. Die hier verlaufende Schutzgebietsgrenze stellt zugleich den nördlichen Siedlungsrand des Ortskernes von Sassnitz dar.

Als weiteres NATURA 2000 – Gebiet ist für das Stadtgebiet von Sassnitz das FFH-Gebiet DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ gemeldet. Das Gebiet besteht aus zwei Habitaten, die dem Großen Mausohr als Winterquartier dienen. Der Eiskeller befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Die bewohnten Gebäuderuinen befinden sich ca. 2.200 m südwestlich in Dwasieden.

Unter Verweis auf die Entfernung zu den Schutzgebieten, auf den für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 28) sowie die vollständige Berücksichtigung resp. Sicherung seiner Hinweise durch artenschutzrechtliche Festsetzungen wird im Ergebnis im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für die FFH-Schutzgebiete offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Stadt Sassnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass auf eine vertiefende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den Bebauungsplan Nr. 28 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden. Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen worden.

Altlasten

Es liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich vorhandener Altlasten der SGS Intercontrol GmbH Institut für Umweltschutzdienstleistungen aus dem Jahr 1997 vor. Die ehemalige Tankstelle auf dem Kasernengelände wurde unter fachtechnischer Begleitung zurückgebaut. Die Empfehlung des Gutachtens lautete, dass danach die Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Altlastenkataster erfolgen kann. Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Bodens und der Bodenversiegelung für die unter den Betonfundamenten vorgefundenen sanierungsrelevanten Belastungen keine akute Gefährdung der Schutzgüter vorliegt. Jedoch empfiehlt das Gutachten bei einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderung / den Abriss unter fachtechnischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen und die Auskoffnung des kontaminierten Bodens.

Darüber hinaus liegt ein Bericht über die „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WTG)“ für die Liegenschaft „Garnison Sassnitz“ (Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH -IABG-, Ottobrunn, Niederlassung Berlin, 23.02.1995) vor.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) ist künftig Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist eine baubegleitende Altlastenuntersuchung erforderlich.

Diese soll den Anforderungen an eine Detailuntersuchung nach § 3 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügen. Die Anforderungen an eine Detailuntersuchung sind auch im Anhang 1, Pkt. 1.2 zur BBodSchV geregelt. Ihre Ergebnisse müssen eine Bewertung der altlastenverdächtige Fläche nach § 4 Abs. 4 u. 5 der BBodSchV ermöglichen.

Durch den Grundstückseigentümer ist gem. § 10 (2) Landesbodenschutzgesetz M-V die Geeignetheit und die Standsicherheit des Grundstückes zu gewährleisten und der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Schallschutz

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten für den geplanten Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 28 erarbeitet (siehe Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes). Das Gebiet wird vorwiegend von den Geräuschen der Hafenstraße, des Parkplatzes an der Strandpromenade und vom Hafengebiet beeinflusst.

Es befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

Eingriffs- Ausgleichsregelung

Gemäß § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen des Planverfahrens werden die Eingriffe daher beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem Kompensationserfordernis zugeordnet.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Sassnitz wurden über den Umweltbericht landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter entwickelt und soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten und mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dementsprechend festzusetzenden Maßnahmen bei der weiteren Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht hinsichtlich ihres Fortbestandes nach derzeitigem Kenntnisstand ein sehr hohes Risiko. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko durch die mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dementsprechend festzusetzenden Pflanzbindungen sowie den sonstigen nach den rechtlichen Vorgaben zu leistenden Ersatzpflanzungen kompensiert werden kann.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.04.2011 bis zum 11.05.2011 statt.

Es wurden von mehreren Privatpersonen Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden einzeln ausgewertet und in die Abwägung der Stadt Sassnitz eingestellt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2013 bis zum 23.08.2013 sowie vom 17.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 statt. Es wurden jeweils von mehreren Privatpersonen Stellungnahmen eingereicht.

Die Stellungnahmen wurden einzeln ausgewertet und in die Abwägung der Stadt Sassnitz eingestellt.

Die in den Stellungnahmen insgesamt vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die diesbezügliche Entscheidung der Stadt Sassnitz zu deren Berücksichtigung im weiteren Bauleitplanverfahren sind in den Abwägungstabellen detailliert zusammen gestellt und können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3.2 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.05.2011 und vom 18.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Einarbeitung der Hinweise nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.08.2013 und 16.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Sämtliche Stellungnahmen wurden einzeln ausgewertet und in die Abwägung der Stadt Sassnitz eingestellt.

Die in den Stellungnahmen insgesamt vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die diesbezügliche Entscheidung der Stadt Sassnitz zu deren Berücksichtigung im weiteren Bauleitplanverfahren sind in den Abwägungstabellen detailliert zusammen gestellt und können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich (Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten)

Die mit den Planungszielen verbundene Innenbereichsentwicklung geht unmittelbar mit der Konversion einer ehemaligen Liegenschaft der Westtruppen der sowjetischen Truppen einher. Mit der Zuordnung der Planungsziele zu dem dargestellten Geltungsbereich gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.

Darüber hinaus sind somit im Verhältnis zur geplanten Nutzungsintensität vergleichsweise geringe Eingriffe in den Naturhaushalt und besonders positive Effekte für die Stadtentwicklung verbunden.

Sassnitz, den 22.06.2017

Siegel




F. Kracht
Bürgermeister