

Zusammenfassende Erklärung

zur Satzung der Stadt Dömitz für den B-Plan Nr. 10.1 Sondergebiet „Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen“

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

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.1 der Stadt Dömitz befindet sich südöstlich vom historischen Stadtkern von Dömitz. Über die Werderstraße/Hafenplatz (B 195) wird das Plangebiet, das Teil des Hafenkomplexes ist, verkehrsmäßig angebunden. Der neu ausgebaute Deichverteidigungsweg erschließt das Plangebiet. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des künftigen Betreibers der Stellplatzanlage.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, für das Hafengelände in Dömitz zusätzliche touristische Angebote zu unterbreiten. Hierzu schafft der B-Plan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wohnmobil-Stellplatzanlage mit ganzjähriger Aufstellung auf der ca. 0,80 ha großen Industriebrachfläche. An den Geltungsbereich grenzen nördlich die Wasserflächen der Müritz-Elde-Wasserstraße und südlich der ehemalige Bahndamm, dessen Gleisanlagen abgebaut sind, der aber hier weiterhin die Aufgabe als Hochwasserschutzanlage hat. Östlich schließt sich das Areal des Speicherkomplexes mit Hotel, Cafe und Restaurant an. Westlich des Plangebietes befinden sich die Wiesenflächen der Elbeniederung.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet, das nach § 10 BauNVO der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Wohnmobile“ festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplanes der Stadt, Stand 2010, hat das Areal als Sonderbaufläche „Camping/Marina“ ausgewiesen. Der B-Plan gilt aus diesem entwickelt und muss nicht genehmigt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen haben so zu erfolgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden teilten im Rahmen von Stellungnahmen mit, dass keine Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben, es wurden aber keine Anregungen zur Änderung der Planungsabsicht geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.05.2008 bis zum 23.06.2008 vorgestellt. Es wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im Jahr 2009 wurde der Entwurf überarbeitet und erneut in der Zeit vom 14.12.2009 bis zum 18.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Gegenüber dem Entwurf vom März 2008 ist die Sondergebietsfläche „Stellplatzanlage für Wohnmobile“ auf 20 Stellplätze reduziert worden. Zusätzlich sind umfangreiche Aussagen zum Hochwasserschutz ergänzt worden und es haben sich die Ausgleichsflächen für den Standort geändert.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Dömitz eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

Für den Bebauungsplan wurden im Rahmen der Umweltprüfung Abstimmungen mit Fachbehörden zur Lage in den Schutzgebieten SPA, Biosphärenreservat und Naturpark „Mecklenburgisches Elbtal“, zu Ausgleichsflächen und zu Hochwasserschutzanlagen vorgenommen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Analyse des Umweltzustandes aufgrund der LINFOS 4.0 Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V,
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- Beachtung der Hochwassersituation nach § 78 WHG und die „Handlungsanleitung zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und bei Zulassung von Einzelbauvorhaben in M-V“ vom 06.05.2009.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden aufgrund der Flächenverfügbarkeit des Betreibers außerhalb des Stadtgebietes von Dömitz in der Gemeinde Vielank als Streuobstwiese realisiert. Die Gemeinde hat hierzu ihr Einverständnis erteilt.

Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dömitz und dem Betreiber der Anlage.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG (alt §42) sind nicht betroffen. Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung der internationalen Schutzgebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Eine Verschlechterung im Gebiet im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt (Errichtung und Betrieb einer „Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen“) und seiner Auswirkungen ist nicht zu erkennen.

Die aktuelle Rechtslage mit dem § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt ist; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Nach den in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten neun Kriterien kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen.

In direkter Abstimmung mit dem StAUN Schwerin wurden die Ausnahmetatbestände gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 9 WHG abgestimmt und begründet. Mit Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag und der Platzordnung für den Standort werden diese berücksichtigt.

Abwägungsvorgang

Mit dem Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Zu nennen sind die veränderte Bodenfunktionen durch Teilversiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher und geschützten Biotope wurden mit entsprechenden Festsetzungen gesichert. Die ausgewiesenen Baufelder für die Standflächen der Wohnmobile berücksichtigen diesen Bestand. Zum gewählten Standort bestehen aufgrund der Nachnutzung des Betriebsgeländes keine Alternativen.

Die Hinweise der Behörden und Versorgungsunternehmen zum Hochwasserschutz, zu Löschwasserentnahmestellen, zur verkehrlichen Anbindung und zur Abwasserentsorgung (Entsorgung von Chemietoiletten über die öffentlichen Abwasseranlagen des Zweckverbandes ZkWAL ist verboten) wurden in die Unterlagen des B-Planes – Planzeichnung, Teil B-Text-, Begründung und Umweltbericht übernommen. Sie werden außerdem in die Bauantragsunterlagen und die Platzordnung für die Stellplatzanlage eingearbeitet.

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes Conow zu Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurde bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung gefolgt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind Kontrollen bezüglich des Baumschutzes und der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

27.10.2011

Dömitz,.....



Die Bürgermeisterin