

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

zur

**1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz – Sondergebiet Süd“ der Stadt Sassnitz**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenaffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen. Da die Planung eine Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Plangebiet ist, wird erwartet, dass die Planung einen Beitrag zu weiterer Wertschöpfung und Beschäftigung leistet und damit zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt Sassnitz beiträgt.

### **Verfahrensablauf**

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 13.12.2016 wurde das Aufstellungsverfahren der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten im dritten Quartal 2017.

Im ersten Quartal 2018 lag der erste Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im zweiten Quartal 2019 lag der zweite Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im dritten Quartal 2020 lag der dritte Entwurf des Bebauungsplans des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus und wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass hier Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ sind Veränderungen in der Bodennutzung und im Erscheinungsbild zu erwarten. Grundsätzlich wird im Zuge der Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch mögliche Betriebsabläufe und Verkehr) sind jedoch nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren gewerblich-industriellen Entwicklung. Nachteilige Auswirkungen,

die sich durch die Planung für unmittelbar Betroffene in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben könnten, sind nicht zu erkennen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Einzelnen durch die Umweltprüfung und den Artenschutzfachbeitrag untersucht und bewertet.

Mit der Planung gehen für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie Kultur und Sonstige Sachgüter gemäß Umweltprüfung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einher.

Aufgrund der gegebenen Flächenversiegelung und Vorbelastung ist der Boden in den überbauten Bereichen des Plangebiets bereits mit einer geringen Schutzwürdigkeit einzustufen. Die noch unversiegelten Bereiche werden aufgrund der Bedeutung für die Grundwassereubildung mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Die Planung ermöglicht dennoch die Versiegelung zusätzlicher Flächen um die Voraussetzungen für hafenauffine Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen herzustellen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets besitzen für das lokale Klima keine besondere Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hafenanlagen vorgeprägt. Sofern man davon ausgeht, dass diese eine Beeinträchtigung für das maritim geprägte Landschaftsbild darstellen, sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden zwei gesetzlich geschützte Biotope beseitigt, wofür vor der Aufstellung dieser Bauleitplanung in einem naturschutzrechtlichen Verfahren eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt wurde. Als Kompensation der Beseitigung wird außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Industriegebiet Mukran – Südstraße“ der Stadt Sassnitz ein Ersatzbiotop geschaffen. Der naturschutzrechtliche Eingriff (insb. durch die Versiegelung zusätzlicher Flächen) wurde bilanziert und aufgrund der Spezifik des Plangebiets außerhalb des Plangebiets über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Zum möglichen Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Zuge der Realisierung dieser Planung können Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn baulicher Vorhaben ist daher die Durchführung bestimmter Maßnahmen erforderlich, bspw. die Herstellung funktionsfähiger Ersatzhabitats und/oder die Einhaltung bestimmter Bauzeiten. Auf die Maßnahmen und ihre Erforderlichkeit wird in der Planung hingewiesen. Die Arbeiten an baulichen Vorhaben sind frühzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen, hierbei ist ein abschließendes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise zur Planung geäußert. Die Stellungnahmen wurden entsprechend des Abwägungsergebnisses in den oben genannten Verfahrensschritten berücksichtigt.

Die seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) am 20.02.2018

vorgetragene Stellungnahme enthält Hinweise und Anregungen zur Plausibilität der schalltechnischen Untersuchung. Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung dieser Hinweise und Anregungen normgerecht überarbeitet und nach erneuter Vorlage vom LUNG M-V am 16.08.2018 bestätigt. Im Ergebnis kann die Planung den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden.

Die seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen (LKVR) am 16.09.2020, des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) am 11.08.2020 und des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) am 07.08.2020 vorgetragenen Stellungnahmen enthalten Hinweise bzgl. der Voraussetzungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee. Im Zuge weiterer Abstimmungen erklärte der ZWAR in seiner E-Mail vom 15.07.2021 (unter Bezugnahme auf Aussagen des StALU), dass der vorgesehenen Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee prinzipiell zugestimmt wird. Demnach sind die Bedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee im Rahmen weiterführender Planungen zu klären. Der Bebauungsplan wurde daraufhin um einen Hinweis im Teil B – Text ergänzt, in dem auf die Notwendigkeit aufmerksam gemacht wird, die sich hieran knüpfenden Einleitbedingungen zu erfüllen.

Die seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen am 16.09.2020 vorgetragene Stellungnahme enthält Hinweise und Anregungen zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange. Der besondere Artenschutz wird demnach durch den Bebauungsplan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Der dem Plan zugrundeliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde unter Beachtung der gegebenen Hinweise und Anregungen überarbeitet. Im Teil B – Text wurden entsprechend der Stellungnahme Hinweise aufgenommen, die auf die Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens im Zuge baulicher Vorhaben und auf erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen aufmerksam machen.

Die seitens der Gemeinde Ostseebad Binz am 15.01.2018 vorgetragene Stellungnahme enthält Hinweise und Anregungen betreffend der auch raumordnerisch gewürdigten Potenziale der Tourismuswirtschaft der Gemeinde. Die Programmsätze der Raumordnung werden durch die Planung jedoch ohnehin berücksichtigt, sie stehen der Planung nicht entgegen. Von der Planung geht keine Gefahr für die tourismuswirtschaftlichen Potenziale des Ostseebads aus.

Die Behandlung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zum ersten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie des zweiten und dritten Entwurfs jeweils gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB kann im Einzelnen der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

### **Planungsalternativen**

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit infolge des räumlichen Bezugs innerhalb der Flächen des Mukran Ports keine sinnvolle Alternative. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebiets kommen nicht in Betracht, da sie - auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets - weder aus dem geltenden Flächennutzungsplan noch aus bestehendem Bedarf entwickelt werden können.

Um die Ziele und Zwecke der Planung zu erreichen, insb. um die Voraussetzungen für hafenauffine Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen herzustellen, gibt

es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Alternative Planungsinstrumente wie die Verfahren gemäß §§ 13, 13a und 13b BauGB scheiden für diese Planung aus, da die erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt werden: u.a. werden die Grundzüge der Planung berührt, die Anforderungen an die maximalen Plangebietsgrößen überschritten und es ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und unter Berücksichtigung der Umweltbelange und des Ergebnisses der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind der Planinhalt und das gewählte Verfahren ohne tragbare Alternative.

### **Rechtswirksamkeit**

Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 31. August 2021 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 20. September 2021 rechtsverbindlich.

Sassnitz, den ..22.09.2021..



Frank Kracht  
Bürgermeister

