

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hafen Vite“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Allgemeines Planungsziel für den Hafen Vite, mit fünf Anlegeplätzen für den Fahrgastschiffverkehr sowie dem Fischereihafen der Haupthafen der Insel Hiddensee, ist eine bestandsorientierte Entwicklung, mit der das Hafenareal sowohl gemäß seiner gewerblichen Funktion als zentralen Umschlagsplatz für den Gütertransport zur / von der Insel auch als touristischer Empfangs- und Aufenthaltsbereich gestärkt wird.

Für den Planungsbereich sind die folgenden aus den allgemeinen Entwicklungszielen der Insel (Inselentwicklungskonzept, Dorferneuerungskonzept) abgeleiteten Ziele maßgeblich:

- Neuordnung der Funktionsabläufe im Hafen (Festlegung einer Sammelstelle für Handkarren und von Aufstellflächen für die Kutschen);
- Ausbau der zentralen Gewerbe- und Logistikflächen zur Sicherung der Versorgung der Insel;
- Ausbau der öffentlichen Infrastruktur (Hafenempfangsgebäude mit Fahrkartenverkauf, Multifunktionsgebäude mit integrierter Feuerwehr mit und notwendigen Stellplätzen),
- Aufwertung des Ortsbildes und Steigerung der Attraktivität / Aufenthaltsqualität.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben mit Einschränkung des nächtlichen Schalleistungspegels auf 45 dB(A)/qm. Im unmittelbaren Hafenbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet SO Hafen nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet Hafen dient der Unterbringung landseitiger Funktionen des Hafens (Schiffsverkehr / Fischerei / Wassersport sowie ergänzender Nutzungen). Auf einer Fläche für den Gemeinbedarf im Osten des Plangebietes sind zulässig Anlagen für die Feuerwehr, für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke mit den dazugehörigen Nebenräumen sowie gastronomische Einrichtungen mit den notwendigen Nebenräumen. Zusätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen / Garagen für den aus den zulässigen Nutzungen entstehenden Bedarf zulässig.

Das Maß der Bebauung orientiert sich mit 0,6 im Gewerbegebiet und Sondergebiet überwiegend an der Bestandsbebauung. Die Gemeinbedarfsfläche hat als städtebaulich markanter Punkt eine GRZ von 0,8. Auf Grund der Hafenlage ist muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) eine Höhenlage von 2,45 m HN aufweisen. Auf den zusätzlichen Wellenaufbau wird verwiesen.

Seitens des Landkreises wurde die fehlende Beschränkung der Vollgeschosszahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche thematisiert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird aber nicht festgelegt, da auf Grund der zu erwartenden Nutzungen sehr unterschiedliche Raumhöhen erwartet werden. Eine Aussage über die Fügung der unterschiedlichen Geschosse und die daraus resultierende Anzahl der Vollgeschosse kann mit dem Satzungsbeschluss noch nicht abschließend gemacht werden, zumal hier auch während des Planungsprozesses noch Änderungen stattfinden können. Eine maximale Firsthöhe wurde jedoch festgelegt. Des Weiteren wurde eine Beschränkung der Verkaufsfläche des im SO Hafen zulässigen Ladens angeregt. Der Begriff „Laden“ ist im nutzungsrechtlichen Sinne jedoch zur Abgrenzung gegenüber dem Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ zu verstehen, der wiederum mit der Einschränkung von Verkaufsflächen näher zu definieren ist. Läden sind in der Kommentarlage bezüglich ihrer Größe hinreichend kommentiert. Eine Einschränkung der Verkaufsfläche ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) wurde auf die festzusetzende Erdgeschossmindesthöhe verwiesen. Dieser Hinweis wurde beachtet. Gleiches gilt für die Herausnahme eines Baufensters aus dem 15 m-Bauverbotsstreifens Außendeichs. Dieses Baufenster wurde entfernt. Das StALU wies darauf hin, dass die Festsetzung eines Schalleistungspegels für das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht zulässig und nicht zweckmäßig sei. Dieser Hinweis ist jedoch nicht korrekt. Lärmemissionsbegrenzungen sind im vorliegenden Fall als Einschränkungen der Art der Nutzung zu betrachten. Es wurde auf § 9 (1) Nr.1 BauGB und bspw. § 1 (4) oder (5) BauNVO sowie die umfangreiche Kommentarlage verwiesen.

Der Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Rügen (ZWAR) regte an, im Rahmen der Erschließungsplanung des B-Planes den entstehenden Bedarf zu ermitteln und das vorhandene Leitungsnetz des ZWAR daraufhin zu überprüfen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, da der größte Teil des Plangebietes bereits besteht.

Seitens der Forst wurde der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Offenlage ging seitens Privater eine Stellungnahme ein. Da das Wohnen im Plangebiet bisher nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen sei und dieses mit der Planung nicht mehr zulässig ist, sah der Einwandgeber eine entschädigungspflichtige Beschränkung seiner bisherigen Rechte. Hier wurde auf die Stellungnahme des StALU verwiesen:

„Die Errichtung von Wohnunterkünften in dem B-Plangebiet „Hafen Vite“ lehne ich ab. Die Festsetzung des Küstenschutzgebietes „Insel Hiddensee“ beruhte auf der Überlegung, die Gefährdungsobjekte Leben und Gesundheit der Menschen nicht zu vermehren. Eine Errichtung von Wohnungen, Ferienwohnungen oder anderweitigem Wohnräumen würden dem entgegenstehen ... Aus Sicht des Schutzes von Leben und Gesundheit der Menschen im Sturmflutfall kann einer Wohnbebauung nicht zugestimmt werden.“

