

Zusammenfassende Erklärung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Altefähr

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Altefähr soll die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet am Bahnhof“ vorbereitet werden. Damit soll der Bereich der bestehenden, zumeist denkmalgeschützten Bebauung gesichert und als Mischgebiet entwickelt werden. Neben der bereits im Plangebiet bzw. im direkten räumlichen Anschluss bestehenden Wohnnutzung (Am Bahnhof 4, 5, 10, 14) sollen vor allem gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, was eine adäquate Nachnutzung der großflächig versiegelten früheren Bahnanlagen gewährleistet. Ohne Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die bestehende Bebauung derzeit als Siedlungssplitter im Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, so dass keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Maßnahmen genehmigt werden können.

Mit der Überplanung soll

- dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende entsprochen werden, dabei soll die vorhandene Gemengelage zur Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst werden,
- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und verkehrlich gut erschlossenen Bereichs eine angemessene Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Der insgesamt 1,66 ha große Bereich, der neu als Mischgebiet dargestellt wird, entspricht als ehemalige Bahnanlage den Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen (großflächige Versiegelung). Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, der bestehenden Wohnnutzung kommt aufgrund ihres Status als Splittersiedlung im Außenbereich lediglich der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Der Bereich ist über die Gemeindestraße Am Bahnhof erschlossen; es werden keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Eine zusätzliche Baulandausweisung über die Flächen der bisher im FNP dargestellten überörtlichen Verkehrsflächen der Bahnanlagen findet nicht statt. Die Umweltverträglichkeit wurde in der Umweltprüfung nachgewiesen, dabei waren nicht zuletzt die bauliche Vorprägung des Geländes als ehemalige Bahnanlage sowie die Vorbelastung durch angrenzende Verkehrsstraßen ausschlaggebend. Die formelle Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Eisenbahngesetzes (AEG)) erfolgte durch Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.04.2013.

Im Beteiligungsverfahren haben die Fachbehörden im Wesentlichen folgende inhaltlich erheblichen Hinweise und Anregungen gegeben, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Der **Landkreis Vorpommern Rügen**, hier: **Immissionsschutzbehörde** lehnt die Planung ab, da keine gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse bestünden. Die zulässigen Immissionswerte für Lärmeiwirkungen nach der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1-(Beurteilungsgrundlage in der Bauleitplanung) werden um 9 dB überschritten. Auch die zur Beurteilung dieser Überschreitung hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung als Obergrenze werden um bis zu 5 dB überschritten. Nur eine reine gewerbliche Nutzung sei hier möglich, Wohnbebauung ist wegen der unzulässigen schädlichen Lärmeiwirkungen abzulehnen. Diese Forderung missachtet jedoch die bereits bestehenden bzw. genehmigten Nutzungen am Standort. Mit der bereits bestehenden bzw. genehmigten Wohnnutzung (Bahnhof 4, 5, 14, 10) wird der Bereich – auch wenn ausschließlich gewerbliche Nutzungen hinzukommen würden – bereits als Mischgebiet anzusprechen sein. Auch bei der anschließenden Bebauungsplanung werden die privaten Belange zu berücksichtigen sein, dazu gehören auch erteilte Baugenehmigungen.

Von der **Wasserwirtschaft** erging ein Hinweis auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr sowie die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Von der **Unteren Naturschutzbehörde** des Landkreises wurden die Aussage zur Verträglichkeit der Planung mit den Belangen des Natura-2000-Gebietes (DE1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) bestätigt. Die Forderung, es sei ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen gewesen, ist für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung fachlich nicht zutreffend. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mischgebiet am Bahnhof“ erstellt und war Gegenstand des dortigen Beteiligungsverfahrens.

Die **Deutsche Bahn AG** hat der Planung mit Hinweisen und Bedingungen zum Schutz angrenzender Eisenbahnanlagen zugestimmt.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** bestätigte im Verfahren, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Altefähr mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Von privaten Personen wurden keine Einwände geäußert.

