Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 42
„Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“

Begründung

Stand 19.06.2018

Stadt Sassnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister

Hauptstraße 33 • 18546 Sassnitz • Tel. 038392 680

Vorhabenträger:
Fährhafen Sassnitz GmbH • 18546 Sassnitz / Mukran • Tel. 038392 550

Bearbeitung Bebauungsplan:
Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

Bearbeitung Umweltbericht:
Büro OLAF • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 280522

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 3

1 Einleitung 3
1.1 Vorbemerkungen 3
1.2 Anlass der Planung 3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum 3
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 5

2 Städtebauliche Ausgangssituation 6
2.1 Siedlungsentwicklung 6
2.2 Umgebung des Plangebiets 7
2.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 8
2.4 Verkehrserschließung 8
2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung 8
2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft 9
2.7 Artenschutz 10
2.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz 10
2.9 Immissionen 11
2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale 11
2.11 Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten 12
2.12 Folgerungen 12

3 Ziele und Zwecke der Planung 12

4 Inhalte des Plans 13
4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept 13
4.2 Flächenbilanz 13
4.3 Bauflächen 14
4.4 Verkehrserschließung 17
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen 19
4.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung 19
4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft 21
4.8 Artenschutz 22
4.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz 22
4.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung 23
4.11 Örtliche Bauvorschriften 27
4.12 Nachrichtliche Übernahmen 27
4.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter 28

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 31
5.1 Nutzungen und Bebauung 31
5.2 Umweltauswirkungen 32

6 Abschließende Erläuterungen 32
6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 32
6.2 Verfahrensablauf 33
6.3 Rechtsgrundlagen 33

TEIL 2 - UMWELTBERICHT 35

1	**Einleitung**	**35**
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	35
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	36
2	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - einschließlich Artenschutz -**	**37**
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	37
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	46
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	46
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	46
2.2.3	Wechselwirkungen	46
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	46
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**	**48**
3.1	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna	48
3.2	Beschreibung des möglichen Eingriffs	50
3.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	50
3.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	51
3.4.1	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	52
3.4.2	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	52
4	**Zusätzliche Angaben**	**52**
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	52
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	52
4.3	Zusammenfassung	53

ANLAGEN

1	**Schalltechnische Untersuchung**
2	**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Karte Bestand Biotoptypen**
3	**Plan vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
4	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Sassnitz ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die im Nordosten der Insel Rügen liegende Stadt ist ca. 47 km² groß, in ihr leben 9.485 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2016). Bedingt durch die Lage an der Ostseeküste wird sie von maritimer Wirtschaft und Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Der im Ortsteil Neu Mukran befindliche Mukran Port (Fährhafen Sassnitz) wird für Verbindungen im Ostseeraum genutzt. Als Seehafen und östlichster Tiefwasserhafen Deutschlands ist er ein bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie.
Das im Ortsteil Neu Mukran in den Gemarkungen Lancken, Reetz und Staphel liegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd" ist ca. 11 ha groß. Eine Teilfläche des Plangebiets, zuvor Teil der Bundeswasserstraße Ostsee (Prorer Wiek), wurde mit Wirkung vom 01.02.2018 inkommunalisierten (eingemeindeten)
Die Stadtvertretung Sassnitz beschloss die Aufstellung dieses Bebauungsplans am 14.07.2015.
Das Bebauungsplanverfahren erfolgte vorerst bis zum Abwägungsbeschluss am 19.07.2016 und wurde nach Abschluss des o.g. Inkommunalisierungsverfahrens fortgeführt.
Unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde erfolgt mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB (Baugesetzbuch) die Erstellung dieser Bauleitplanung durch den Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH.

1.2 Anlass der Planung

Im Bereich des Mukran Ports sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Umschlag nicht in einem der beabsichtigten Hafenentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden. Im südlichen Teil des Hafens sind Bauflächen für die Errichtung, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks erforderlich. Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH[1] an, für weitere im Flächennutzungsplan einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung dargestellte Bauflächen gemäß BauGB Baurecht zu schaffen. Ergänzend soll eine im funktionellen Zusammenhang der Hafennutzung stehende Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen festgesetzt werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 42 liegt östlich der L 29 im südlichen Bereich des Mukran Ports und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11 ha.
Landseitig liegen der überwiegende Teil des Offshore-Terminals sowie ergänzende Flächen im Plangebiet. Wasserseitig befinden sich im bzw. am Plangebiet die Liegeplätze 1, 1a, 2, 3 und 3a.
Im Plangebiet liegen in der Gemarkung Lancken in der Flur 6 das Flurstück 78/5 anteilig, in der Gemarkung Reetz in der Flur 1 die Flurstücke 60, 61/1, 61/2, 69 und 70 sowie die Flurstücke 14/1, 61/3

[1] Gesellschafter des Vorhabenträgers sind das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Stadt Sassnitz.

und 71 anteilig, und in der Gemarkung Staphel in der Flur 4 die Flurstücke 54/1, 54/5, 55/1, 55/3 und 56 sowie das Flurstück 53 anteilig. Eine Teilfläche des Plangebiets, die genannten Flurstücke 69, 70 sowie 71 anteilig in der Flur 1 der Gemarkung Reetz, wurde mit Wirkung vom 01.02.2018 inkommunalisiert.[2] Bei dieser Fläche handelt es sich um einen im Zusammenhang des Hafens genutzten bisherigen Teil der Bundeswasserstraße Ostsee.[3]

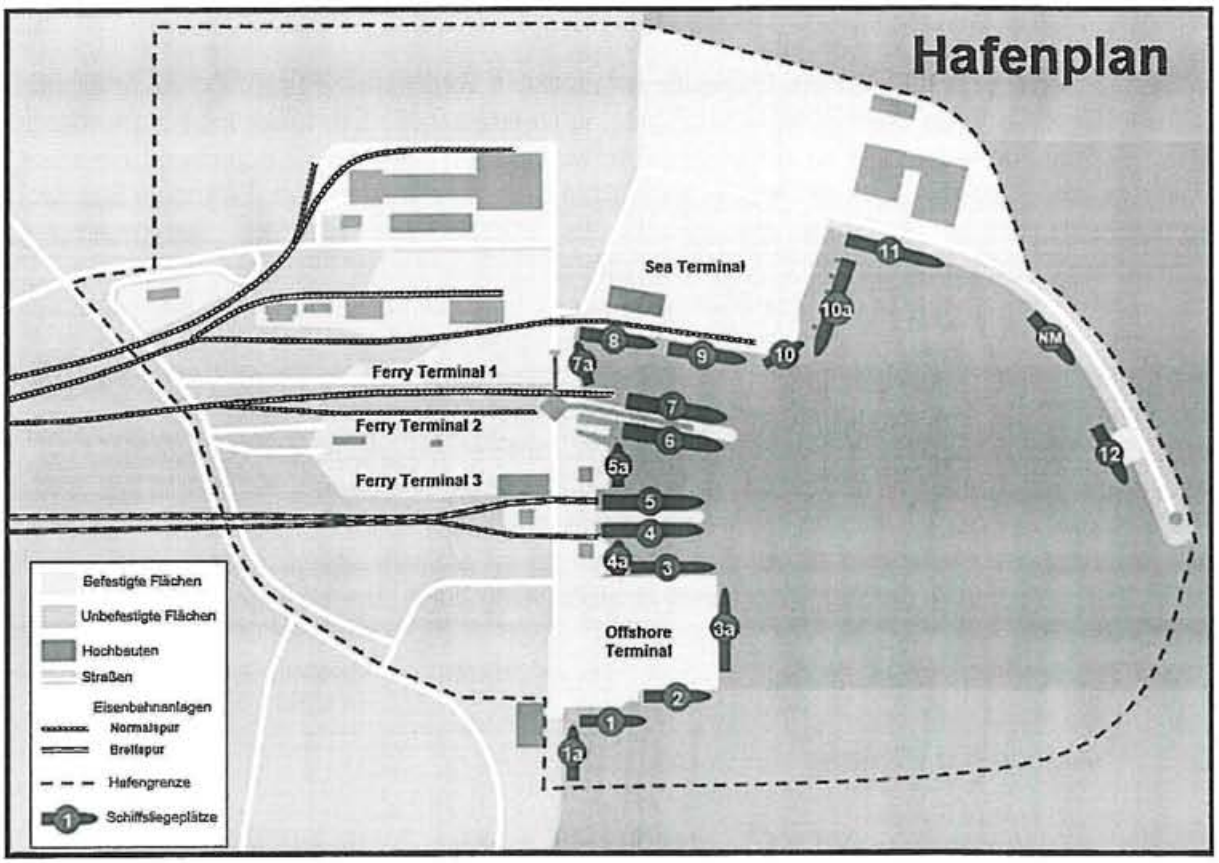

Abbildung 1: Hafenplan 2014, © Fährhafen Sassnitz GmbH

Das Plangebiet hat eine unregelmäßige Geometrie, es wird gemäß Planzeichnung durch Flurstücksgrenzen sowie dargestellte Bezüge zu ihnen und zur Topographie begrenzt. Es grenzt im Westen an unbebaute und als Sliprampe genutzte Flächen, im Nordwesten an Flächen an der Landesstraße 29, im Norden an gewerblich genutzte Flächen (Bäckerei Peters) und Hafenflächen (Vorhabenträger) einschließlich Grünflächen. Im Weiteren begrenzen die Wasserfläche der Ostsee und Hafenwasserflächen das Plangebiet bzw. verläuft die Grenze des Plangebiets in der Hafenwasserfläche.
Im Norden grenzt das Plangebiet teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 der Stadt Sassnitz.
Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der mit Wirkung vom 01.02.2018 inkommunalisierten Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Die genannte inkommunalisierte Fläche befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird durch den Vorhabenträger genutzt.

[2] Inkommunalisierung gem. Bescheid vom 29.01.2018 des Ministeriums für Inneres und Europa M-V (Geschäftszeichen: II 300-177-5280H-2011/016-020).
[3] Nutzungsbefugnisse vom 18.12.1997 des Wirtschaftsministeriums M-V und vom 06.12.2016 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist Sassnitz-Mukran als landesweit bedeutsamer Seehafen und als Standort für die Ansiedlung hafenaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen enthalten, nordöstlich und südwestlich grenzen im weiteren Küstenverlauf Vorbehaltsgebiete Tourismus an.
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), das die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms konkretisiert, ist Sassnitz-Mukran als überregional bedeutsamer Hafen und als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Im weiteren Küstenverlauf grenzen Tourismusschwerpunkträume an.[4]

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit 1993, im Bereich des Plangebiets mit Stand der seit 2016 wirksamen 8. Änderung und der seit 2018 wirksamen 4. Ergänzung) ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet, als Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche und als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt.
Die wesentliche Erweiterung von Hafenanlagen bedarf der Genehmigung durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung gemäß § 6 Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V (WVHaSiG M-V).

Bei dem Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 42, der bereits vor der o.g. Inkommunalisierung in der Stadt Sassnitz lag, handelt es sich um das Plangebiet des bisher ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Süd". Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde der Satzungsbeschluss gefasst, das Planverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Für dieses Plangebiet sind Änderungen vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 42 soll in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die aktuellen Planungsabsichten im südlichen Hafenbereich in einem Verfahren bündeln und so den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 ersetzen.
Um im Zuge der beabsichtigen Hafenentwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan Nr. 42 mit der beabsichtigten baulichen Nutzung teilweise von den Darstellungen des bisherigen wirksamen Flächennutzungsplans abwich, wurde zuvor der Flächennutzungsplan geändert.[5]
Als alternative Planungsinstrumente schieden beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wegen auf diese Weise nicht erreichbarer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wegen nicht gegebener Innenentwicklung aus.
Die Flächen des Plangebiets waren zum Beginn des Planverfahrens des Bebauungsplans 42 Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und Bundeswasserstraße.

[4] Mit der Nähe zu Küste und Häfen ist ein maritimer Bezug der touristischen Nutzungen verbunden.
[5] Es handelt sich um die oben genannte 4. Ergänzung und 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Siedlungsentwicklung

Die Entwicklung von Neu Mukran ist durch die räumliche Verbindung der Ortslage Neu Mukran und der Hafennutzung geprägt.
Ab Mitte des 20. Jahrhunderts vergrößerte sich der Ort Neu Mukran, ehemals ein kleines Fischerdorf mit einem Gasthaus, schrittweise. Bis 1980 entstanden zwischen der heutigen Landesstraße und der südöstlich gelegenen Küste mehrere Gebäude, u.a. in den 1970er Jahren eine Gaststätte in Form einer nachempfundenen Kogge. Westlich von Neu Mukran entwickelte sich die Ortslage Staphel.
Mit dem Aufbau des Fährhafens ab 1983 setzte eine neue Phase der Siedlungsentwicklung ein. Während bis dahin eine touristische Entwicklung verfolgt wurde, verlagerte sich der Schwerpunkt auf das überregional bedeutsame Infrastrukturvorhaben des Fährhafens. Das abgebildete Luftbild aus dem Jahr 1983 zeigt im räumlichen Geltungsbereich den bereits hergestellten Kai des Liegeplatzes 1a, seinerzeit Baustellenpier, eine Gleis- und Straßenerschließung sowie ein weiteres Gebäude. Später wurde im Bereich der Steinschüttmole östlich des Kais der Südanleger des Hafens errichtet.
1986 wurde der Fährverkehr aufgenommen.
Nach 1990 verfolgte die Fährhafen Sassnitz GmbH in Übereinstimmung mit der Landesplanung neben dem weiteren Hafenbetrieb den Ausbau zum Gewerbe- und Industriestandort. Seit 2000 konnte eine Reihe von Vorhaben verwirklicht werden, unter anderem die Großprojekte Fischverarbeitungszentrum Euro-Baltic, Zwischenlagerung und Rohrummantelungswerk für die Nord Stream Pipeline, Agrarterminal Viela Export GmbH, Betonelementewerk Mobil Baustoffe GmbH und Rotorblatt-Prototypenfertigung EUROS.

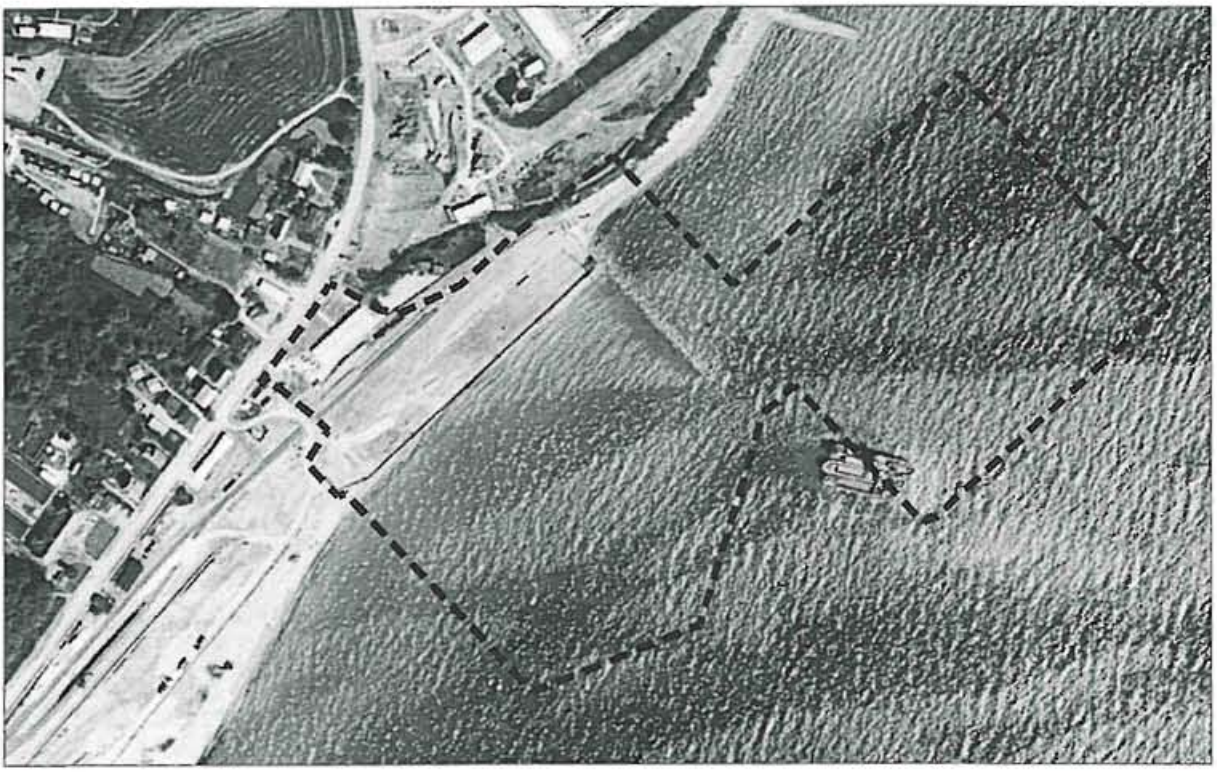

Abbildung 2: Luftbild (Digitales Orthophoto) von 1983 mit räumlichem Geltungsbereich (Ausschnitt, ca. 1:5 000, © GeoBasis DE/M-V 2015)

Nördlich des räumlichen Geltungsbereichs entstand mit einer Bäckerei eine weitere gewerbliche Nutzung. Im Osten des räumlichen Geltungsbereichs wurden 2012 neue Hafenflächen aufgespült, im Westen wurde eine Steinschüttmole angelegt. Im der Ortslage Neu Mukran gegenüberliegenden Teil des Geltungsbereichs wurden die Gleisanlage und das o.g. Gebäude rückgebaut. Diese Flächen wurden danach als Caravanplatz, als Parkplatz und als Lagerflächen des Hafens genutzt.

2.2 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Außenküste der Rügener Halbinsel Jasmund, ca. 5 km südwestlich des Sassnitzer Stadtzentrums.
Es ist von Verkehrsfläche, gewerblich genutzter Fläche, Hafenfläche, Wasserfläche und unbebauter Fläche umgeben. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bauflächen des Ortsteils Neu Mukran, deren Bebauung insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und die im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt werden.
Die im Bereich der Steinschüttmole südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wasserfläche ist Bundeswasserstraße. Die weiteren Wasserflächen südlich und östlich des Plangebiets (u.a. am Offshore-Terminal bzw. Südanleger mit den Liegeplätzen 2, 3 und 3a) sind Wasserflächen des Hafens und inkommunalisiert (eingemeindet).

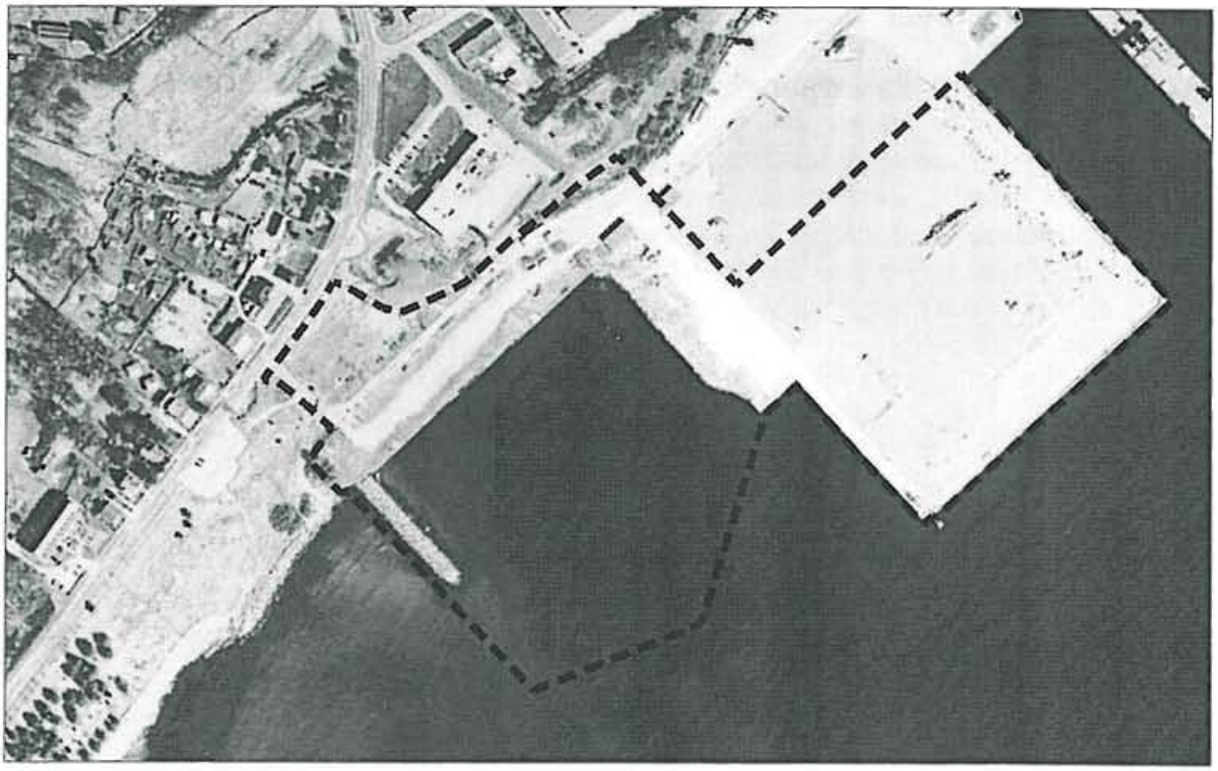

Abbildung 3: Luftbild (Digitales Orthophoto) von 2013 mit räumlichem Geltungsbereich (Ausschnitt, ca. 1:5 000, © GeoBasis DE/M-V 2015)

2.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

In seinem durch Hafennutzung und gewerbliche Bauten bestimmten Erscheinungsbild unterscheidet sich der Bereich des Mukran Ports wesentlich von der städtischen Bebauung im Ortsteil Sassnitz und von der ansonsten ländlichen Bebauung der weiteren Sassnitzer Ortsteile.
Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um

- Hafenflächen innerhalb und außerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code) einschließlich Verkehrserschließung, im wesentlichen befestigt und teilweise bebaut,
- einen Parkplatz,
- unbebaute Flächen / Grünflächen,
- durch Aufspülung bzw. Aufschüttung gewonnene Flächen und
- Hafenwasserfläche.

Zum Schutz der Liegeplätze wurden Molen angelegt.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt per Straße von der Bundesstraße B 96 b und der Landesstraße L 29, per Schiene über die zum großräumigen Schienennetz gehörende Bahnstrecke zum Mukran Port sowie wasserseitig über den Hafen bzw. über die Ostsee (Bundeswasserstraße in der 12-Seemeilenzone).
Der im ISPS-Bereich befindliche größere östliche Teil des Plangebiets wird vom betrieblichen Straßennetz über die nördlich angrenzenden Flächen erschlossen, die Flächen außerhalb des ISPS-Bereichs über die im Plangebiet vorhandene Anbindung an die Landesstraße L 29.
Der Parkplatz ist über die Zufahrt von der Landesstraße L 29 zu erreichen.
Westlich des Plangebiets befindet sich der Fahrgastunterstand einer Bushaltestelle an der L 29. Wasserseitig befinden sich im bzw. am Plangebiet - von Westen nach Osten - die Liegeplätze 1a, 1, 2, 3a und 3. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein nautisches Feuer, das außer Betrieb ist.

2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung
Versorgung mit Elektrizität: An der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine über die Zufahrt von der Landesstraße L 29 erreichbare Trafostation der E.DIS AG. Nördlich des Südanlegers (im Norden des Sondergebiets Seehafen SO 2 Hafen) befindet sich eine betriebliche Trafostation des Mukran Ports.

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung
Erdgasversorgung: Entlang der Landesstraße L 29 verläuft eine Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH.
Schmutzwasserentsorgung: Eine Schmutzwasserdruckleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) verläuft entlang der Landesstraße L 29.
Regenwasserableitung: Entlang der Landesstraße L 29 und im Westen des Plangebiets verläuft die als Hauptabwasserleitung dienende Verrohrung des Südgrabens. Diese befindet sich derzeit im

Eigentum des Vorhabenträgers. Zurzeit werden Verhandlungen zur Übergabe an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) geführt.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden.
Es bestehen betriebliche Netze bzw. Anschlüsse des Mukran Ports, die an die Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger angebunden sind:

- Versorgung mit Elektrizität: E.DIS AG,
- Versorgung mit Erdgas: EWE Netz GmbH,
- Telekommunikation: Telekom Deutschland GmbH,
- Trinkwasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR),
- Schmutzwasserentsorgung: ZWAR.

2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft

An der Küste der Prorer Wiek der Ostseeinsel Rügen und am Rande einer Grundmoränenlandschaft liegend, ist das Plangebiet Teil eines beeindruckenden Landschaftsraums.
Das Gebiet des Mukran Ports wird wesentlich durch die vorhandenen Anlagen der Hafennutzung bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich ist stark anthropogen (durch die Tätigkeit des Menschen) geprägt. Seine Oberfläche besteht fast vollständig aus aufgeschütteten bzw. aufgespülten Flächen sowie aus durch den Mukran Port genutzten Wasserflächen. Erhebliche Teile des Plangebiets sind zur Hafennutzung versiegelt worden. Die Vegetationsflächen bilden einen untergeordneten Anteil und sind artenarm. Ein Teil der Vegetationsflächen gehört zu einem Moränenkliff, das aufgrund seiner Insellage im Bereich des Seehafens kein geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ist.
Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens bzw. parallel zum und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurden im Zusammenhang mit Vorhaben, die den Bestimmungen des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V (WVHaSiG M-V) unterliegen, naturschutzrechtliche Genehmigungen erteilt. Für die während des Bebauungsplanverfahrens inkommunalisierte Fläche war bis zur Inkommunalisierung das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zuständige Genehmigungsbehörde. Erteilt wurden:

- für die Errichtung des Offshore-Terminals (Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen) die Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.07.2011,
- für Baumaßnahmen an den Liegeplätzen 1 und 1 a[6] die Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 07.11.2013, bestätigt vom StALU VP am 20.04.2017,
- für den nordwestlichen Teil der Steinschüttmole (Wellenbrecher Süd) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016,
- für den südöstlichen Teil der Steinschüttmole (Verlängerung des Wellenbrechers Süd, mit Wasserfläche) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016 und 04.05.2017,
- für den Fangedamm (Wellenbrecher Nord, mit Wasserfläche) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016.

Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

[6] Der Liegeplatz 1a wurde zum Zeitpunkt der naturschutzrechtlichen Genehmigung als Liegeplatz 1 bezeichnet. In den Antragsunterlagen (Landschaftspflegerischer Beitrag vom 30.10.2013) waren die Flächen der beiden heutigen Liegeplätze 1 und 1a enthalten - als Fläche F1 (jetzt Liegepatz 1a) und als Fläche F2 (jetzt Liegeplatz 1).

2.7 Artenschutz

Aufgrund aktueller Untersuchungen zum Vorkommen der Glattnatter im Bereich zwischen Binz und Lietzow kann davon ausgegangen werden, dass der westliche landseitige Bereich des Plangebiets ein möglicher Lebensraum ist. Da die Lebensräume der Glattnatter und der Zauneidechse nahezu identisch sind, kann auch ein mögliches Zauneidechsenvorkommen angenommen werden. Für Glattnatter und Zauneidechse wird durch die zulässigen Flächenversiegelungen die Durchgängigkeit der Flächen verschlechtert.
Für die in Punkt 2.6 genannten Baumaßnahmen in Teilbereichen der Wasserfläche des Plangebiets - somit in der während des Bebauungsplanverfahrens inkommunalisierten Fläche - wurden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Zuge der naturschutzrechtlichen Genehmigungen parallel zum und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Die weiteren bereits durch den Hafen genutzten und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchenden Wasserflächen des Plangebiets unterliegen ständiger Unterhaltungsbaggerung. Daher ist für diese Flächen keine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation zu erwarten.
Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 4) enthalten.

2.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

Wasserflächen: Die im Bereich der Steinschüttmole südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wasserfläche ist Wasserfläche der Bundeswasserstraße Ostsee. Die Wasserflächen im Plangebiet sowie sich südlich und östlich an das Plangebiets anschließende Wasserflächen sind inkommunalisiert. Sie haben gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz die Zweckbestimmung Hafen.
Wasserwirtschaft: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.
Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet befindet sich in Küstenschutzstreifen

- gemäß § 29 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), d.h. innerhalb eines Abstands von 150 m zur Küste, und
- gemäß § 89 LWaG M-V (Landeswassergesetz M-V), d.h. innerhalb eines Abstands von 200 m zur Küste.

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 Metern zur Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der Abs. 2 bestimmt Einschränkungen der Gültigkeit von Abs. 1, der Abs. 3 die Zulassung von Ausnahmen von Abs. 1.
Soweit das Plangebiet kein öffentlicher Hafen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V ist, bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.[7] Eine Ausnahme kann gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V auch für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.
Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern bedarf in einem Abstand von 200 Metern zur Mittelwasserlinie gem. § 89 Abs. 1 LWaG M-V der Anzeige bei

[7] Am 25.07.2016 wurde von der Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag auf Genehmigung eingereicht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Planung in der Stellungnahme vom 19.04.2016 des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Ausnahme von den o.g. Verboten für den in der Zuständigkeit des Landkreises Vorpommern-Rügen befindlichen Planteil in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Seit der mit Wirkung vom 01.02.2018 erfolgten Inkommunalisierung der weiteren Flächen liegt das gesamte Plangebiet in der Zuständigkeit des Landkreises Vorpommern-Rügen.

der Wasserbehörde. Vorhaben, die nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, sind gem. Abs. 2 zu untersagen. Nach Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 gilt die Anzeigepflicht nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, wenn die zuständige Wasserbehörde beteiligt wurde. Die zuständige Wasserbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.
Hochwasser und Seegang: Im Plangebiet bestehen aufgrund der natürlichen Bedingungen Gefahren durch Hochwasser und Seegang.
Zum Schutz vor Hochwasser und Seegang werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben.

2.9 Immissionen

Das Plangebiet ist Emissionen der vorhandenen Nutzungen - Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen und Straßen - ausgesetzt. Es bestehen Vorbelastungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die insbesondere von den vorhandenen Nutzungen des Mukran Ports, der gewerblichen Nutzung nördlich des Plangebiets (Bäckerei) sowie von der Landesstraße L 29 ausgehen. In Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne des Mukran Ports bestehen festgesetzte zulässige Lärmemissionskontingente.
Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als Sondergebiet Hafen gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.
Die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) enthält keine schalltechnischen Orientierungswerte für Hafengebiete oder vergleichbare Arten der Nutzung. Hilfsweise wird die TA Lärm[8] herangezogen, sie gibt in Punkt 6 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Industriegebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 70 dB.
Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bestehen insbesondere mit der gewerblichen Nutzung nördlich des Plangebiets und mit den Nutzungen der nordwestlich der Landesstraße L 29 befindlichen Bebauung im Ortsteil Neu Mukran. Die Bauflächen des Ortsteils Neu Mukran, deren Bebauung insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird, sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und werden im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt. (Vergl. Punkt 2.2 - Umgebung des Plangebiets)
Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - wurden geprüft. (s. Punkt 4.10 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.
Im Randbereich des Plangebiets befindet sich auf der Fläche SO 4 Hafen sowie auf der Grünfläche ein Bodendenkmal (gem. Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen am 02.09.2015 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) M-V am 08.09.2015). Nach Auskunft des LAKD M-V vom 25.11.2015 handelt es sich um Oberflächenfunde an der Grenze zwischen Kliff und Wasser aus der Zeit vor der Errichtung des Hafens. Da seinerzeit hier Erdarbeiten erfolgten, sind Veränderungen des Befunds nicht auszuschließen (vergl. Punkt 4.13 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

[8] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

2.11 Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Die Baugrundvoruntersuchung für den benachbarten Bebauungsplan 29 (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH, Stralsund, 29.08.2008), deren Betrachtungsraum auch Teile des Plangebiets umfasste, geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit aus, wobei auf erhöhte Gründungsaufwendungen aufgrund von Bereichen mit organogenen Ablagerungen und Aufschüttungen hingewiesen wird. Die geologische Situation wird wie folgt beschrieben: „Die eiszeitlichen Ablagerungen werden bis in größere Tiefen in erster Linie vom Geschiebemergel der Grundmoräne geprägt. Zum Teil wird der Geschiebemergel von Sandvorkommen überdeckt. Lokal wird die Schreibkreide angeschnitten. Oberflächennah lagern Aufschüttungen. Es befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt lokal begrenzte Bereiche mit organischen Ablagerungen wie Torf und Mudde sowie organischen Schluffen, die dem Holozän zuzuordnen sind." Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wurde nicht festgestellt.
Für die durch Aufspülung bzw. Aufschüttung gewonnenen Flächen wurde eine der Hafennutzung entsprechende Tragfähigkeit hergestellt bzw. soll diese Tragfähigkeit hergestellt werden.
Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

2.12 Folgerungen

Mit der Beplanung des räumlichen Geltungsbereichs kann für weitere im Flächennutzungsplan einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung dargestellte Bauflächen die beabsichtigte Hafenentwicklung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd" ist die Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt. Als Sondergebiet Seehafen mit dazugehörigen Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen hier ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für in Zusammenhang mit einem Seehafen stehende Vorhaben - insbesondere für die Errichtung, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks - hergestellt werden.
Damit soll ein Beitrag zur weiteren Hafenentwicklung und gleichzeitig zur weiteren Entwicklung der Stadt Sassnitz und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.
Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Abschnitt begründet werden.

4 Inhalte des Plans

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das Konzept des Bebauungsplans sieht im überwiegenden Plangebiet großzügig dimensionierte Bauflächen als Sondergebiete Seehafen gemäß § 11 BauNVO mit dazugehörigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor, die den sich verändernden Anforderungen an die Hafennutzung genügen sollen. Insbesondere sollen sie für die Hafennutzung die aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von Nutzungen und baulichen Lösungen ermöglichen.
Die Flächen sollen in erster Linie in Zusammenhang mit der Hafennutzung geeignet sein

- für Transport und Umschlag,
- für die Lagerung von Gütern auch großer Dimensionen und großen Gewichts,
- für Fertigungsschritte, die aus technologischen Gründen im Hafengelände zweckmäßig sind.

Im Erweiterungsgebiet Offshore Süd soll die überwiegend bestehende Hafennutzung dieser Flächen im Zusammenhang der Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen (Montage und Verschiffung) weiter ausgeprägt werden und neben der Errichtung auch die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks umfassen.
Insbesondere die Flächen innerhalb des ISPS-Bereichs können in Zusammenhang mit den gleichartigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 29 genutzt werden, aus deren Richtung auch die betriebliche verkehrliche Erschließung erfolgen soll.
Die direkt gegenüber der Ortslage Neu Mukran gelegenen Flächen im Westen des Plangebiets - die Flächen des unten genannten Sondergebiets Seehafen SO 4 Hafen - sollen insbesondere dem Betrieb des Liegeplatzes 1a[9], der Versorgung von Schiffen und als betrieblicher Parkplatz dienen. Zur Betankung von Schiffen ist bereits eine Tankstelle (Bunkerstation mit Nebenanlagen) mit einem kleinen Personalgebäude errichtet worden.
In den anschließenden Sondergebieten Seehafen SO 2 Hafen und SO 3 Hafen sollen für Gebäude mit Büros, Werkstatt und Lager für den Service und die Versorgung von Offshore-Windparks errichtet werden können. Ein Teil der Flächen wurde bereits entsprechend bebaut.
Für die Nutzungen des Plangebiets wurden bzw. werden parallel zum Bebauungsplanverfahren Vorhaben nach den Bestimmungen des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V (WVHaSiG M-V) verwirklicht. Es handelt sich um den Ausbau der Liegeplätze 1 und 1a, die Errichtung eines Fangedamms südlich des Liegeplatzes 1 und um die Verlängerung der vorhandenen Steinschüttmole südlich des Liegeplatzes 1a.[10]
Die im funktionellen Zusammenhang der Hafennutzung an den Liegeplätzen 1 und 1a stehenden Wasserflächen sollen mit der Zweckbestimmung Hafen festgesetzt werden.
Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Seehafens zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets erfolgen.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

[9] Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Liegeplatz 1a u.a. wegen der geringeren Wassertiefe für kleinere Schiffe zur Versorgung und als Warteposition zu nutzen.
[10] Diese beiden Molen sind zum Betreiben der Liegeplätze erforderliche Anlagen.

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	11,00 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	7,23 ha	Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen	 4,38 ha 1,27 ha 0,30 ha 1,28 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,03 ha	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt	0,03 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	0,18 ha	Private Grünflächen	0,18 ha
§ 9 (1) 16.	Wasserflächen	3,56 ha	Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen	3,56 ha

4.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen (Sondergebiete Seehafen) ausgewiesen, um Flächen für die beabsichtigte Hafenentwicklung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die in der Planzeichnung als Sondergebiete Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen dienen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens.[11] Mit den Unterpunkten der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird das Nutzungsspektrum konkretisiert.[12] Die Flächen grenzen an mit ähnlichem Nutzungsspektrum festgesetzte Flächen im räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 29.

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiete Seehafen mit SO 1 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen (wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, Hafenverkehrsflächen, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betreiben von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen,

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Betreiben und der Unterhaltung von Offshore-Windenergieanlagen stehen (wie Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, Verlade- und Transporteinrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen),

[11] Das Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen und der größte Teil des Sondergebiets Seehafen SO 2 Hafen befinden sich innerhalb des ISPS-Bereichs. Es ist vorgesehen, den ISPS-Bereich um den restlichen Teil des Sondergebiets Seehafen SO 2 Hafen sowie um das Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen zu erweitern.

[12] Das bedeutet u.a., dass nur nicht erheblich belästigende Anlagen und Betriebe zulässig sind. Siehe auch Hinweis Nr. 2 im Teil B - Text.

- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zum Betreiben von Liegeplätzen und zur Versorgung von Schiffen, außer Tankstellen,
- Hafenverkehrsflächen.

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zum Betreiben von Liegeplätzen und zur Versorgung von Schiffen, einschließlich Tankstellen,
- Hafenverkehrsflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr, auch außerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen umgrenzten Fläche.

Nicht zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiete Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- Einrichtungen des Einzelhandels mit über 80 m² Verkaufsraumfläche wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs,
- Vergnügungsstätten, weil sie nicht zum erwünschten Nutzungsspektrum vorrangig maritimer Betriebe gehören,
- Windenergieanlagen wegen ihres Flächenbedarfs und Einflüssen auf die Nutzung des Seehafens,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, um nicht immissionsrechtliche Konflikte zu begünstigen.

In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen sind des Weiteren Betriebe und Anlagen zum Umschlag nicht zulässig, um Schallimmissionen in der Ortslage Neu-Mukran zu mindern.

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (0,8) entsprechen der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie sollen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Die als textliche Festsetzung gemäß § 19 BauNVO eingeräumte Möglichkeit der weiteren Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0) dient den gleichen Zielen.[13]

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächenzahlen (1,0, 0,8, 0,7 bzw. 0,1) sind wesentlich unterhalb der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenzen festgesetzt, da vorwiegend Lagerflächen und Flächen für den hafenbezogenen Verkehr benötigt werden und daher eine hohe Ausnutzung der Bauflächen durch zu errichtende Gebäude nicht vorgesehen ist. Im Sondergebiet Seehafen mit SO 4 Hafen ist nur eine sehr geringe Geschossflächenzahl festgesetzt, um die Sicht von der nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran zur See bzw. zum Hafen zu erhalten.

Die Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhen im Ortsteil Neu Mukran eine für die bisher absehbaren Anforderungen der Hafennutzung geeignete Höhenentwicklung zuzulassen. Als textliche Festsetzung ist aus dem gleichen Grund für technische Aufbauten sowie technologisch notwendige

[13] Im Mukran Port besteht Flächenknappheit an den Kais, in deren Zusammenhang auch die erfolgte Aufspülung bzw. Aufschüttung der neuen Flächen im Plangebiet steht. Im Weiteren soll eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Vergl. Teil 1 der Begründung, Punkte 4.1 und 4.3) vermieden werden. Durch die Lage an unversiegelten Flächen (Wasserflächen) wird die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die gegebenen Umstände ausgeglichen, wodurch auch sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der erhöhten Grundflächenzahl werden durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vermieden.

Kräne und Beleuchtungsanlagen, die bauliche Anlagen sind, die Möglichkeit von Ausnahmen festgesetzt. Des Weiteren sollen Sichten über das Plangebiet zur See bzw. zum Hafen erhalten werden.[14]

Abbildung 4: Baumassenstudie, Sicht von Nordwesten über den westlichen Teil des Plangebiets, links Baukörper einer möglichen Bebauung der Sondergebiete Seehafen SO 2 Hafen und SO 3 Hafen.

Die textliche Festsetzung zur Bestimmung des Höhenbezugspunkts dient der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In der Planzeichnung ist für die Sondergebiete Seehafen SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, die mit textlicher Festsetzung näher bestimmt ist. Die Festsetzung abweichender Bauweise mit Zulässigkeit

- von Gebäudelängen von über 50 m und
- von Bebauung ohne Abstand zu Grundstücksgrenzen,

wobei ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO gelten, wird getroffen, um für die Hafennutzung die aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von baulichen Lösungen zu ermöglichen. Für das Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen ist wegen des klein bemessenen Baufensters offene Bauweise festgesetzt.

Im Weiteren gelten gem. textlicher Festsetzung für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete. Die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) festgesetzt worden. Gemäß § 6 LBauO M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen in der Tiefe von 0,2 H (Maß, das nach § 6 Abs. 4 LBauO M-V berechnet wird), jedoch mindestens 3 m, von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.[15] Die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete werden herangezogen, weil der Gebietscharakter der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen diesen Gebieten ähnlich ist.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt:

- für die Sondergebiete Seehafen SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen in 3 m Abstand zum im Verlauf der vorhandenen Privatstraße festgesetzten Geh- und Fahrrecht, entlang des angren-

[14] Berücksichtigt ist u.a. die Sicht von der Terrasse der angrenzenden Bäckerei über das Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen.

[15] Im Wortlaut bestimmt § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) folgendes: „Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 86 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an."

zenden Sondergebiets Seehafen SO 4 Hafen sowie an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zu Wasserflächen und zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 29

- sowie für ein 9,0 m x 3,5 m großes Baufenster im Sondergebiet Seehafen SO 4.

Die Festsetzung für die Sondergebiete Seehafen SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen wurde in dieser Form vorgenommen, um einerseits das städtebauliche Umfeld zu berücksichtigen und andererseits eine für die Hafennutzung aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von baulichen Lösungen zu ermöglichen.[16]

Für das Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen ist hingegen eine sehr geringe Überbaubarkeit festgesetzt, um die Sicht von der nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran zur See bzw. zum Hafen zu erhalten. Das Baufenster ist geeignet, für eine Tankstelle ein kleines Gebäude bzw. einen Unterstand für Personal unterzubringen.[17] Die zugehörigen Tanks sollen unterirdisch verwirklicht werden. Mit der Möglichkeit stationärer Schiffsbetankung soll gegenüber mobiler Betankung auch eine Minderung von Lärmimmissionen bewirkt werden.

Unterirdische Tanks sind als bauliche Anlagen - bei denen es sich nicht um Gebäude oder andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, handelt - nach § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 LBauO M-V auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.4 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt per Straße von der Bundestraße B 96 b und der Landesstraße L 29, per Schiene über die zum großräumigen Schienennetz gehörende Bahnstrecke zum Mukran Port sowie wasserseitig über den Hafen bzw. die Ostsee (Bundeswasserstraße in der 12-Seemeilenzone).

Der im ISPS-Bereich befindliche Teil des Plangebiets soll vom betrieblichen Straßennetz über den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 29, im Wesentlichen über die Hauptzufahrt dieses Bereichs am Endpunkt der Bundesstraße B 96 b und nur untergeordnet über sonstige Zufahrten des Geländes des Mukran Ports erschlossen werden.[18] Für diesen Teil des Plangebiets ist derzeit absehbar, dass Transporte hauptsächlich wasser- und schienenseitig erfolgen werden.

Die Flächen des Sondergebiets Seehafen SO 4 Hafen - sie sollen insbesondere dem Betrieb des Liegeplatzes 1a[19], der Versorgung von Schiffen und als betrieblicher Parkplatz dienen - sollen über die im Plangebiet dargestellte Anbindung an die Landesstraße L 29 erschlossen werden. Benötigte Lieferungen sollen jedoch in der Regel per Schiff oder über die verkehrliche Anbindung im Mukran Port erfolgen. Für die Zufahrt von der Landesstraße L 29 ist eine Beschränkung auf Pkw bzw. Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 7,5 t vorgesehen.[20] Festgesetzt ist hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt.

Da es sich um eine vorhandene Einmündung in die Landesstraße L 29 handelt und aufgrund des hier erwarteten geringen Verkehrsaufkommens in bzw. aus Richtung Hafen gehen die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger davon aus, dass an dieser Einmündung durch den Bebauungsplan kein Ausbau der L 29 verursacht wird. Für einen Ausbau der Zufahrt von der Landesstraße L 29 sind entsprechende

---

[16] Diese Festsetzungen stehen auch im Zusammenhang der o.g. Festsetzungen zu Abständen und Abstandsflächen.

[17] Eine entsprechende bauliche Anlage wurde hier bereits errichtet.

[18] Das bedingt für die Zufahrt von der Kreuzung Staphel und die Zufahrt im Geltungsbereich eine untergeordnete Funktion.

[19] Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Liegeplatz 1a als Warteposition für kleinere Schiffe zu nutzen.

[20] Zur Sicherstellung des beabsichtigten Nutzungsumfangs dieser Hafenzufahrt durch den motorisierten Verkehr sind entsprechende Regelungen in nachgeordneten Verfahren bzw. betriebliche Festlegungen zu treffen.
Daher wird auch von der vorgesehene Betankung von Schiffen keine wesentliche Veränderung des Umfangs des straßenseitigen Verkehrs aus Richtung der Zufahrt von der L 29 erwartet.

Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung bei der Straßenbauverwaltung vorzulegen (gem. Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 04.09.2015).[21]
Die Grenze des Geltungsbereichs wurde bis auf ca. 7 m von der derzeitigen Fahrbahnkante der L 29 zurückgenommen, um Flächen für einen gegebenenfalls erfolgenden Ausbau mit zusätzlicher Straßenspur, Rad- und Gehweg freizuhalten.[22]
Der Bebauungsplan weist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie Geh- und Fahrrechte aus. Darüber hinausgehend ist keine weitere innere Verkehrserschließung zu Teilen der Bauflächen und zu den Liegeplätzen festgesetzt bzw. ohne Normcharakter dargestellt, um den sich verändernden Anforderungen an die Hafennutzung gerecht werden zu können.

Im Verlauf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt - und im Weiteren innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht GF zu belastenden Fläche ist eine Feuerwehrzufahrt entsprechend den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung August 2006 - auszubilden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die sich etwa im Verlauf der vorhandenen Privatstraße befindet und im geraden Verlauf 8 m breit ist, ist als Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt, und private Verkehrsfläche festgesetzt, um möglichst wenig störend die Erschließung der Flächen des Sondergebiets Seehafen SO 4 Hafen zu ermöglichen sowie um im Zusammenhang mit der Hafennutzung eine Stellfläche vor der Betriebseinfahrt zu gewährleisten. An ihr befindet sich eine vorhandene Trafostation. Diese Verkehrsfläche soll als Zufahrt für Notdienste und Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Notzufahrt des Hafens sowie zur Versorgung der am Liegeplatz 1a liegenden Schiffe, als Zufahrt zum betrieblichen Parkplatz im Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen und als Zufahrt zur Sliprampe südwestlich des Plangebiets[23] sowie als Zugang für Fußgänger und als Zufahrt für Radfahrer dienen. Eine Nutzung für sonstige betriebliche Zwecke ist nicht vorgesehen und deshalb auch nicht Grundlage der Bemessung der Zufahrt. Die Breite von 8 m berücksichtigt Raum für seitliche Anlagen (Schilder, Schranken, Verkehrsgrün).

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw

Im Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen ist eine ca. 0,26 ha große Fläche nordöstlich der Hafenzufahrt mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw umgrenzt, um hier in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L 29 auf teils zuvor in ähnlicher Weise (ehem. auch als Caravanplatz) genutzten Flächen einen Parkplatz für die Angestellten des Mukran Ports außerhalb des ISPS-Bereichs schaffen zu können und so einen Teil des mit den Sondergebieten Seehafen verbundenen Stellplatzbedarfs abdecken zu können.[24] Ein entsprechender betrieblicher Parkplatz wurde bereits hergestellt.

---

[21] Im Weiteren wurden vom Straßenbauamt Stralsund im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
Auf den Flächen des räumlichen Geltungsbereichs außerhalb des bisherigen ISPS-Bereichs wurde mit Baugenehmigung Nr. 2773-05 vom 19.12.2005 des Landkreises Rügen bereits eine hafenbezogene Parkfläche (ca. 1,1 ha, d.h. in ca. vierfacher Flächengröße der in der Planung im Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen ausgewiesenen Fläche für Pkw-Stellplätze genehmigt. Gegenüber der bisher genehmigten Nutzung (hafenbezogene Parkfläche, u.a. ehem. als Caravanplatz genutzter Parkplatz) wird keine wesentlich erhöhte Frequentierung erwartet.

[22] Eine Aufnahme zusätzlicher (Verkehrs-)Flächen in den Bebauungsplan erfolgt im Interesse des zügigen Ablaufs des Verfahrens dieses Plans nicht.

[23] Zur Sliprampe wurde privatrechtlich ein Wegerecht vereinbart.

[24] Es besteht die Möglichkeit, in der Objektplanung Verkehrsgrün innerhalb der ausgewiesenen Fläche unterzubringen. Um mögliche Lösungen der Objektplanung in der Bauleitplanung nicht unnötig einzugrenzen, wurden hierzu keine Festsetzungen getroffen.
Eine Zufahrt von Mitarbeiten mit Privatfahrzeugen in den ISPS-Bereich ist bis auf begründete Ausnahme (wie Zufahrt für gehbehinderte Betriebsangehörige) nicht vorgesehen. Hierzu sind entsprechende Regelungen in nachgeordneten Verfahren bzw. betriebliche Festlegungen zu treffen.

Mit dieser Festsetzung wird auch der räumliche Abstand der weiteren Nutzungen des festgesetzten Sondergebiets Seehafen SO 4 Hafen zur nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran vergrößert. Die Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw befindet sich ihrerseits in einem Abstand von 30 m zu dieser Bebauung. Mit der beschriebenen Anordnung der Flächen wird zur Minderung von Immissionen beigetragen.

Geh- und Fahrrechte in Bauflächen

Das im Verlauf der vorhandenen Privatstraße innerhalb der Bauflächen festgesetzte Geh- und Fahrrecht (7 m breit) dient dem Zugang bzw. der Zufahrt der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Im angrenzenden Bebauungsplan 29 ist im weiteren Verlauf der vorhandenen Privatstraße ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Im Westen des Plangebiets besteht Anschluss an die o.g. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt).

Nautisches Feuer

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein nautisches Feuer, das außer Betrieb ist. Es wird davon ausgegangen, dass es bis auf Weiteres am Standort bestehen bleibt.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festgesetzt.
An der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine über die Zufahrt von der Landesstraße L 29 erreichbare Trafostation der E.DIS AG. Im Norden des Sondergebiets Seehafen SO 2 Hafen befindet sich eine betriebliche Trafostation des Mukran Ports.

4.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Von diesen Leitungen gehen Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Flächen aus (siehe auch unten: Leitungsrechte).
Erdgasversorgung: Entlang der Landesstraße L 29 verläuft eine Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH.
Schmutzwasserentsorgung: Eine Schmutzwasserdruckleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) verläuft entlang der Landesstraße L 29.
Regenwasserableitung: Entlang der Landesstraße L 29 und im Westen des Plangebiets verläuft die als Hauptabwasserleitung dienende Verrohrung des Südgrabens. Diese befindet sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Zurzeit werden Verhandlungen zur Übergabe an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) geführt.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Allgemeines: Die bestehenden betrieblichen Netze sollen, soweit erforderlich, zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut werden. Eine öffentliche stadttechnische Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Die nördlich angrenzenden Flächen des Hafengeländes, es handelt um den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 29, sind öffentlich erschlossen. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 42 über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 erschlossen wird, ist seine Erschließung ebenfalls gesichert.

Von vorhandenen Leitungen Dritter gehen Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Flächen aus (siehe auch unten: Leitungsrechte).

Trinkwasserversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angebunden ist.

Löschwasserversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann bis in einer Höhe von 48 cbm/h durch Anbindung an die vorhandenen Netze (Trinkwasser) des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gesichert werden. Der darüber hinaus gehende Löschwasserbedarf soll durch Entnahme von Meerwasser gedeckt werden, dabei soll auch die Entnahme von Wasser bei Frost gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von 300 m zu den Objekten nicht überschritten wird.[25]

Schmutzwasserentsorgung: Die Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser sollen über das betriebliche Netz des Mukran Ports an die vorhandenen Netze des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angebunden werden.

Regenwasserbeseitigung: Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Regenwasserbeseitigung der vorgesehenen Bauflächen mit Ausnahme von nicht aufgeschüttet bzw. nicht aufgespülten Flächen im nordwestlichen Bereich nicht ausreichend. Innerhalb der im nordwestlichen Bereich für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen umgrenzten Flächen (mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw) sind gemäß Baugrundgutachten dort anstehende Böden zur Versickerung geeignet bis bedingt geeignet.[26] Das anfallende Regenwasser soll, soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt, über die im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Plangebiets 29 hergestellte Regenwasserleitung in das Hafenbecken abgeleitet werden. Soweit dies gegebenenfalls für Teile des Plangebiets nicht möglich ist, erfolgt eine separate Ableitung in das Hafenbecken.[27]

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die Ableitung von Regenwasser in das Meer einer Einleitgenehmigung. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Regenwasser sind sicherzustellen. Bei der Erschließung sind das DWA-Arbeitsblatt A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen" vom November 1999 und das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu berücksichtigen.

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze der E.DIS AG angebunden ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Fernwärme soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen.

Straßenbeleuchtung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität für Straßenbeleuchtung soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze der E.DIS AG angebunden ist.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze der Telekom Deutschland GmbH angebunden ist.

Ausbau und Anschlüsse: Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

---

[25] Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

[26] Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH: Baugrundgutachten vom 27. Mai 2016 zum Bauvorhaben Sassnitz / Mukran, Parkplätze Offshore Terminal Süd, S.10f.

[27] Für die Ausläufe Liegeplätze 1 und 1a besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.03.2016 des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee.

Leitungsrechte

Soweit die stadttechnische Erschließung von Trägern der Ver- und Entsorgung nicht innerhalb von Verkehrsflächen vorhanden oder vorgesehen ist, sind für die bekannten Leitungen Leitungsrechte festgesetzt. Es handelt sich

- um das Leitungsrecht L1 für die Gashochdruckleitung, die Verrohrung des Südgrabens, die Schmutzwasserdruckleitung und die Fernmeldeleitungen entlang der Landesstraße L 29 (ab 6 m Entfernung zur Verrohrung Südgraben bis zur Grenze des Plangebiets an der L 29) und
- um das Leitungsrecht L2 für die oben genannte Verrohrung des Südgraben im Westen des Plangebiets (ab 6 m Entfernung zur Verrohrung).

Abfallentsorgung, Wertstofferfassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016, durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Gemäß Schiffsabfallentsorgungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SchAbfEntG M-V) ist der Mukran Port zur Entgegennahme von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen verpflichtet. Weiterhin besteht eine Verpflichtung zur Entgegennahme von Schiffsabfällen im Rahmen der Hafennutzungsordnung der Stadt Sassnitz vom 20.03.2015, geändert am 17.03.2016.

Eine ordnungsgemäße Zuwegung für Abfallentsorgungsfahrzeuge wird über die oben beschriebene Verkehrserschließung gewährleistet. Die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen steht generell dem Befahren von Privatstraßen bzw. Betriebsgeländen nicht entgegen. Gegebenenfalls ist außerhalb des Planverfahrens ergänzend eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem jeweiligen Entsorgungsbetrieb zu schließen, um die Entsorgung über die betriebliche Straßenerschließung zu regeln. Im Weiteren sind Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälterstandorte so anzulegen, dass die Unfallverhütungsvorschriften eingehalten werden, womit ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Über Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Grünflächen

Der überwiegende Teil der Grünflächen ist als private Grünflächen in der Planzeichnung entlang der Landesstraße 29 und südwestlich der Bäckerei festgesetzt. Diese Grünflächen dienen an der Grenze des Plangebiets der Ortsbildpflege. Bei der östlich der Bäckerei festgesetzten privaten Grünfläche handelt es sich um den im Plangebiet befindlichen Teil eines Moränenkliffs.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Seehafens zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets verwirklicht werden. Für den Ausgleich ist der Erwerb von Ökopunkten vorgesehen.
Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens bzw. parallel zum und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, die den Bestimmungen des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V (WVHaSiG M-V) unterliegen, naturschutzrechtliche Genehmigungen erteilt. Der Ausgleich für diese Baumaßnahmen wurde dort bereits separat geregelt und ist daher nicht Bestandteil des Ausgleichs der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Übersicht dieser naturschutzrechtlichen Genehmigungen ist in Punkt 2.6 - Grünflächen, Natur und Landschaft enthalten.

4.8 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden auf den südwestlich angrenzenden Flächen der Flurstücke 54/3, 54/6 und 55/2 der Flur 4 der Gemarkung Staphel biotopgestaltende Maßnahmen für das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter durchgeführt. Zum Schutz des möglichen Vorkommens der Zauneidechse und der Glattnatter sollen die betroffenen Flächen durch einen Reptilienleitzaun von den Flächen des Plangebiets abgetrennt werden.
Die Flächen für die Vermeidungsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Sassnitz bzw. wurden von der Stadt Sassnitz erworben.
Die Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets fertigzustellen. (Vergl. Punkt 6.1 - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.)
Für die in Punkt 2.6 genannten Baumaßnahmen in Teilbereichen der Wasserfläche des Plangebiets - somit in der während des Bebauungsplanverfahrens inkommunalisierten Fläche - wurden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Zuge der naturschutzrechtlichen Genehmigungen parallel zum und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Die weiteren bereits durch den Hafen genutzten und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchenden Wasserflächen des Plangebiets unterliegen ständiger Unterhaltungsbaggerung. Daher ist für diese Flächen keine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation zu erwarten.
Weiterführende Erläuterungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 4) enthalten.

4.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

Wasserflächen

Im Plangebiet ist eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen festgesetzt. Diese Wasserfläche steht im funktionellen Zusammenhang der mit den festgesetzten Sondergebieten Seehafen verbundenen Hafennutzung, wird bereits vom Mukran Port genutzt. Sie wurde mit Wirkung vom 01.02.2018 inkommunalisiert.

Wasserwirtschaft
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Küstenschutzstreifen
Das Plangebiet befindet sich in Küstenschutzstreifen

- gemäß § 29 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), d.h. innerhalb eines Abstands von 150 m zur Küste, und
- gemäß § 89 LWaG M-V (Landeswassergesetz M-V), d.h. innerhalb eines Abstands von 200 m zur Küste.

Zum Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V wird weiter in den Punkten 4.12 und 4.13 ausgeführt. Von den Bestimmungen des Küstenschutzstreifens gem. § 89 LWaG M-V werden das Planverfahren und die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Weiteren nicht beeinflusst, da die zuständige Wasserbehörde im Planverfahren beteiligt wurde. (Vergl. Punkt 2.8.)

Schutz vor Hochwasser und Seegang
Zum Schutz vor Hochwasser und Seegang werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben.

4.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden." Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.
Die Bauflächen sollen gewerblichen Ansiedlungen dienen können, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen.
Mit dem Bebauungsplan sind daher erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse und Verkehr) verbunden.
Das Plangebiet ist Emissionen der im Gebiet und im Umfeld vorhandenen Nutzungen - Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen und Straßen - ausgesetzt, hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet Seehafen einen geringen Schutzanspruch (vergleichsweise: Lärm-Immissionsrichtwert für Industriegebiete nach TA Lärm[28] tags und nachts 70 dB(A)).
Vorbelastungen im Plangebiet sind die Hafennutzungen innerhalb und außerhalb des ISPS-Bereichs einschließlich Verkehrserschließung und Parken.
Im Plangebiet soll die überwiegend bestehende Hafennutzung für die Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen (Montage und Verschiffung) weiter ausgeprägt werden und neben der Errichtung auch die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks umfassen. Weitere beabsichtigte konkrete Nutzungen bzw. Nachnutzungen sind derzeit nicht bekannt.
Das Plangebiet ist hinsichtlich der baulichen Nutzungen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen so gegliedert, dass immissionsempfindliche Flächen in der Umgebung möglichst wenig belastet werden.
Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bestehen insbesondere mit der gewerblichen Nutzung nördlich des Plangebiets (Bäckerei) und mit den Nutzungen der nordwestlich der Landesstraße L 29 befindlichen Bauflächen des Ortsteils Neu Mukran, deren Bebauung insbesondere

[28] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und die im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt werden.
Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die immissionsempfindlichen Nutzungen wurden geprüft, gegebenenfalls vorzunehmende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.
Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen werden erforderlichenfalls des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung festgelegt.
Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.
Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Lärmimmissionsschutz

Da durch den Bebauungsplan maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" enthält in Teil 1, Beiblatt 1 für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm folgende Orientierungswerte für die Bauleitplanung:

- für allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),

Die TA Lärm gibt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in Punkt 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

- für allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),
- für Industriegebiete 70 dB(A).

Eine Einschränkung möglicher Lärmimmissionen ist dadurch gegeben, dass

- die zulässige Art der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen enger bestimmt wird als in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 1 Hafen,
- die im Gebiet SO 4 Hafen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw umgrenzte Fläche sich in einem Abstand von 30 m zur nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran befindet und durch ihre Lage den räumlichen Abstand der weiteren Nutzungen des Gebiets SO 4 Hafen zu dieser Bebauung vergrößert,
- der im ISPS-Bereich befindliche größere landseitige Teil des Plangebiets generell vom betrieblichen Straßennetz über den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 erschlossen wird und nur der landseitige Teil des Plangebiets außerhalb des ISPS-Bereichs über die im Plangebiet dargestellte Anbindung an die Landesstraße L 29 erschlossen wird, wobei außerhalb des ISPS-Bereichs benötigte Lieferungen jedoch in der Regel per Schiff oder über die verkehrliche Anbindung im Mukran Port erfolgen sollen[29].

[29] Durch die Planung ist zwar mit einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs über die Anbindung im Plangebiet an die Landesstraße L 29 zu rechnen, jedoch ist eine gegenüber der Landesstraße L 29 deutlich untergeordnete Verkehrsmenge zu erwarten. Für die Zufahrt von der Landesstraße L 29 ist eine Beschränkung auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 7,5 t vorgesehen.

Zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock, 17.05.2016 - Anlage 1 der Begründung) erarbeitet. Die Auswirkungen des Plans wurden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm untersucht.
Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Plangebiets gem. den Festsetzungen möglich ist, ohne die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu überschreiten bzw. dass im Fall des maßgeblichen Immissionsorts IO 30 (Neu Mukran Nr. 3) die Summe der Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet im Nachtzeitraum als nicht relevant entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden kann:
Durch die Beurteilungspegel des im Plangebiet untersuchten Betriebsablaufs werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Orientierungswerte tags um mehr als 10 dB unterschritten. In der Gesamtbetrachtung werden die Pegel durch die geplanten Umschlagtätigkeiten nicht erhöht.
Im Nachtzeitraum werden beim untersuchten Betriebsablauf bis auf den Immissionsort IO 30 an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Orientierungswerte bzw. die Vorbelastungen nicht überschritten, wenn die Hilfsdiesel der Schiffe an den Liegeplätzen des Plangebiets nachts außer Betrieb sind.[30] Soweit für die Stromversorgung der Schiffe im Nachtzeitraum erforderlich, ist zur Lärmminderung ein landseitiger Stromanschluss bereitzustellen.
Für den maßgeblichen Immissionsort IO 30 (Neu Mukran Nr. 3) wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm ein Orientierungswert von 42 dB festgelegt. Dieser Orientierungswert wird beim untersuchten Betriebsablauf durch die geplanten Nutzungen um 0,8 dB überschritten. Maßgeblich wird die Überschreitung des Immissionsrichtwerts durch die rechnerisch ermittelte Vorbelastung verursacht. Da der Beurteilungspegel durch den Betrieb im Plangebiet den festgelegten Orientierungswert um 7 dB(A) unterschreitet, kann der Geräuschbeitrag durch die Betriebsabläufe im Plangebiet gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 als nicht relevant eingestuft werden. Zur Lärmminderung wird empfohlen, die Nutzung des Parkplatzes im sonstigen Sondergebiet SO 4 Hafen im Nachtzeitraum einzuschränken.[31]

In den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA Lärm[32] zu führen.
Ein Betrieb im Nachtzeitraum ist aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für konkrete Nutzungen im Plangebiet nachgewiesen wird, dass die Summe der Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet am maßgeblichen Immissionsort IO 30 im Nachtzeitraum als nicht relevant entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden kann.

In Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne des Mukran Ports sind Lärmemissionskontingente festgesetzt, die oft nur zum Teil ausgeschöpft werden. Da die Flächen im Mukran Port im Wesentlichen im Eigentum der Fährhafen Sassnitz GmbH bzw. der Stadt Sassnitz stehen, ist es generell möglich, über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinausgehende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit Nutzern dieser Flächen zur Minderung von Lärmemissionen zu treffen.

---

[30] Diese Maßnahme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
[31] Diese Maßnahme kann ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.
[32] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Sonstiger Immissionsschutz

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise maßgeblichen Immissionsarten wurden geprüft (siehe auch Umweltbericht - Teil 2 der Begründung).
Es handelt sich dabei um Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Staubeinwirkungen.

- Schadstoffe: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Schadstoffen führen.
- Gerüche: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Gerüchen führen.
- Erschütterungen: Durch Hafenumschlag und Transport sind Erschütterungen möglich. Aufgrund der Entfernungen zu schutzbedürftigen Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass es sich nicht um maßgebliche Immissionen handelt.
- Licht: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Licht führen. Blendwirkungen aus der Beleuchtung des Vorhabens auf die Umgebung sind als Beeinträchtigung der Schifffahrt gemäß § 34 WaStrG (Bundeswasserstraßengesetz) zu unterlassen und werden durch dem Stand der Technik entsprechendes gerichtetes Licht vermieden.
- Staub: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen. Es sind derzeit keine Staub emittierende Umschläge vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube verbunden sind.[33]

Fazit zum Immissionsschutz

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Immissionsart Lärm wurde die Einschätzung nach dem o.g. schalltechnischen Gutachten vorgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt (Vergl. Punkt 4.3 - Bauflächen).
Außer der im Plangebiet bestehenden bzw. vorgesehenen Hafennutzung für die Errichtung (Montage und Verschiffung) von Offshore-Windenergieanlagen, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks sowie Verkehrserschließung und Parken sind derzeit weitere beabsichtige konkrete immissionsrelevante Nutzungen bzw. Nachnutzungen nicht bekannt.

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.[34]
Im Weiteren sind zur Vermeidung bzw. Minderung von nachteiligen Umweltwirkungen im Falle maßgeblicher Emissionen entsprechende Auflagen zur Verringerung der zu erwartenden Immissionen in anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung leistet in verschiedener Hinsicht einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.
Die Ausweisung neuer Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet erfolgt im Bereich eines bestehenden Hafens. Damit kann die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen vermindert werden, womit umfangreichere

[33] Im Falle von Umschlägen bzw. der Ansiedlung von Anlagen mit wesentlichen Staub-Emissionen werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - Untersuchungen und Bewertungen zu Auswirkungen von Stäuben im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren vorgenommen und bei Bedarf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen veranlasst.
[34] Insbesondere ist auf die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBl Nr. 25/1002, S. 511) zu verweisen.

Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für das Klima vermieden werden können.
Die Erweiterung von Flächen, die im Zusammenhang der Errichtung, der Reparatur und Wartung (Service) und der Versorgung von Offshore-Windparks genutzt werden sollen, dient dem Ausbau der Nutzung regenerativer Energien und trägt damit zur Verringerung von CO_2-Emissionen bei.
Auch in Hinblick auf die Klimaanpassung wird im Teil B - Text auf erforderliche Maßnahmen des Schutzes vor Hochwasser und Seegang hingewiesen.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Die im Teil B - Text enthaltenen örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V wurden aus den folgenden Gründen aufgenommen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zugelassen, um die Hafenansicht zu schützen sowie um die Standortbedingungen für das im Plangebiet ausgeübte Gewerbe zu verbessern. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zugelassen, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt durch diese Anlagen auszuschließen.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz
Diese nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurde aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthält.

Küstenschutzstreifen
Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (150 m) zur Küste. Diese nachrichtliche Übernahme im Teil B - Text wurde aufgenommen, weil damit bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Einschränkungen der Zulässigkeit baulicher Anlage verbunden sind. Dazu werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben.

Bundeswasserstraße
Die nachrichtliche Übernahme wurde durch Beschriftung in die Planzeichnung aufgenommen, weil der Geltungsbereich unmittelbar an eine Bundeswasserstraße grenzt.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Vorschrift wurde aufgenommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

4.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste. Soweit das Plangebiet kein öffentlicher Hafen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) ist, bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.[35]

Die einschränkenden Bestimmungen für bauliche Anlagen in einem Küstenschutzstreifen (gemäß § 61 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) / § 29 NatSchAG M-V) gelten nicht für öffentliche Häfen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V und gemäß § 29 Abs. 2 Punkt 3 NatSchAG M-V nicht für Vorhaben im Geltungsbereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen.

Soweit das Plangebiet kein öffentlicher Hafen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V ist, dürfen vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es besteht vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuchs erreicht hat.

Schutz vor Hochwasser und Seegang

Der Hinweis im Teil B - Text zum Schutz vor Hochwasser und Seegang wurde aufgenommen, um auf mit diesen natürlichen Bedingungen verbundene Gefahren und auf die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen für Menschen, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter hinzuweisen.

Unter anderem ist bei zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand in Höhe des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN[36] sowie der Seegangsbelastungen zu leisten. Elektrische sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen, Sammelstellen für Schiffsbetriebssonderabfälle usw.) sind so zu errichten, dass Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des BHW und der Seegangsbelastungen nicht gegeben ist. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist schriftlich der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Gemäß den in der Planzeichnung ersichtlichen Vermessungsangaben liegen die bestehenden Geländehöhen der Baugebiete und Verkehrsflächen des Plangebiets zwischen 2,40 m und 3,60 m NHN. Teile der Flächen des Plangebiets, insbesondere an den Liegeplätzen 1, 1a und 2, liegen unterhalb des BHW. Generell sind topographische Veränderungen im Zuge des auf anderer gesetzlicher Grundlage erfolgenden Hafenausbaus zu erwarten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mit diesem Hinweis wird erläutert, dass der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA Lärm[37]zu führen ist.

Weitere Erläuterungen befinden sich im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.10 - Immissionsschutz.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt

Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) hat, wer Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, dies dem Wasser- und

---

[35] Weitere Erläuterungen s. Punkt 2.8 - Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

[36] Gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.1.

[37] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Schifffahrtsamt (WSA) anzuzeigen. Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das WSA binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt.
Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
Dieser Hinweis im Teil B - Text zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt dient der Gewährleistung der Belange der Schifffahrt, u.a. ihrer Sicherheit.

ISPS-Bereich

Der Hinweis im Teil B - Text erläutert die Lage von ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des ISPS-Bereichs und den Umfang des Zugangs zum ISPS-Bereich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Hinweis im Teil B - Text wurde aufgenommen, um Erläuterungen zu einer verkehrstechnisch erforderlichen Stellfläche im Bereich der Einmündung der Hafenzufahrt in die Landesstraße L 29 zu geben.

Arbeitsschutz und Technische Sicherheit

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde oder den Bauherren dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.
Für die Errichtung und den Betrieb von Tankstellen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auch bzgl. des Gewässerschutzes, zu beachten. Insbesondere wird auf die „Anforderungen an Abfüllanlagen von Tankstellen" (VAAT M-V) vom 1. August 1995 (AmtsBl. M-V S. 799) verwiesen.

Umwelthygiene

Hinsichtlich der Umwelthygiene sind u.a. das Schiffsabfallentsorgungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 1. Juli 2012 (SchAbfEntG M-V) und die Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter in den Häfen von Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 2008 (Hafengefahrgutverordnung M-V - HGGVO M-V) zu beachten.

Baugrund

Im räumlichen Geltungsbereich können unterschiedliche Baugrundverhältnisse erhöhten Gründungsaufwand verursachen. Für die Baumaßnahmen wird generell empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen der Träger der Ver- und Entsorgung sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.
Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Bodendenkmalschutz
Innerhalb der in der Planzeichnung als Bodendenkmal nachrichtlich übernommenen Fläche ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung durchzuführen. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V. Der Hinweis dient dem Verweis auf Verpflichtungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes M-V für den Eigentümer der Flächen.
Nach Auskunft des LAKD M-V vom 25.11.2015 handelt es sich um Oberflächenfunde an der Grenze zwischen Kliff und Wasser aus der Zeit vor der Errichtung des Hafens. Da seinerzeit hier Erdarbeiten erfolgten, sind Veränderungen des Befunds nicht auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
Dieser Hinweis ist im Teil B - Text enthalten, um auf eine Maßnahme hinzuweisen, mit der das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
Dieser Hinweis ist im Teil B - Text enthalten, um auf die Lage von Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs hinzuweisen.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist der Gemeinde Sassnitz bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Angaben rechtzeitig vor der Bauausführung einzuholen.
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sonstige Altlasten
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der zuständigen unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Bundeswehr
Das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Putgarten. Soweit für bauliche Anlagen Höhen von über 30 m über Grund vorgesehen werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

Zollverwaltung
Belange der Zollverwaltung sind gemäß Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) zu beachten. Für die Änderung oder Errichtung von Bauten und die Veränderung des Zustands von Grundstücken besteht gem. § 15 ZollVG in einem 100 m breiten Streifen ab der Strandlinie vor Beginn von Bauvorhaben die Notwendigkeit der Zustimmung des Hauptzollamts (HZA). Weiterhin sind während des Baus und bei der

Nutzung die Belange von Amtshandlungen des Zolls zu berücksichtigen, die Bestimmung von Amtsplätzen im Sinne des ZollVG ist ggf. zu erwarten.

Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte

Im Plangebiet befindet sich ein Höhenfestpunkt (NivP), der an der bestehenden betrieblichen Trafostation im Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen angebracht und dort in der Planzeichnung abgebildet ist. Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand März 2018 und Vermessungen des Vermessungbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2011 bis Mai 2015. Lagebezugsystem ist das ETRS89/UTM.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
Dieser Hinweis ist im Teil B - Text zur zeichnerischen Grundlage - Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter - enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd" ist ein verbindlicher Bauleitplan, in den rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden.
Mit den Festsetzungen der Planung wird eine weitere Ausprägung, Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Der vorliegende Bebauungsplan dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Unterbringung von in Zusammenhang mit einem Seehafen stehenden Vorhaben. 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.
Es sind im Plangebiet Veränderungen in der Bodennutzung, im Erscheinungsbild und eine Erhöhung des Umfangs des Verkehrs zu erwarten. Sichten über das Planungsgebiet werden teilweise unterbrochen. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Hafenumschlag, Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.
Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Aufgrund der Spezifik des Plangebiets ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets vorzunehmen.
Das Plangebiet, bisher teilweise ein Gebiet mit Planreife nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) und teilweise Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, ist durch seine Lage auf bzw. an bisher für den Seehafen genutzten Bau-, Verkehrs- und Wasserflächen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden sind.
Als Vermeidungsmaßnahme gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auf den südwestlich angrenzenden Flächen der Flurstücke 54/3, 54/6 und 55/2 der Flur 4 der Gemarkung Staphel biotopgestaltende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Glattnatter und Zauneidechse durchzuführen.
Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere dadurch, dass

- die Ausweisung neuer Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet im Bereich eines bestehenden Hafens erfolgt, womit die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen vermindert und eine umfangreichere Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für das Klima vermieden werden können und
- die Erweiterung von Flächen die im Zusammenhang der Errichtung und für die Reparatur und die Wartung (Service) sowie für die Versorgung von Offshore-Windparks genutzt werden sollen, dem Ausbau der Nutzung regenerativer Energien dient und zur Verringerung von CO_2-Emissionen beiträgt.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung und der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Verwirklichung und Kosten der - vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets fertigzustellenden - Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG.
Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der mit Wirkung vom 01.02.2018 inkommunalisierten Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Die genannte inkommunalisierte Fläche befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird durch den Vorhabenträger genutzt.
Die Flächen für die o.g. Vermeidungsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Sassnitz bzw. wurden von der Stadt Sassnitz erworben.
Gegebenenfalls sollen Flurstückszerlegungen bzw. -verschmelzungen vorgenommen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Eintragung von Baulasten (gemäß § 83 LBauO M-V) bzw. von Dienstbarkeiten zu sichern. Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke, die nicht an die ausgewiesenen mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen angeschlossen sind, ist durch Vereinigungsbaulasten zu sichern.

6.2 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrungsablauf wurde erreicht:

• Aufstellungsbeschluss	14.07.2015
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	05.08.-07.09.2015
• Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom 28.07.2015
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.03.2016
• Beteiligung der Öffentlichkeit	04.04.-06.05.2016
• Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom 16.03.2016
• Abwägungsbeschluss	19.07.2016
• Satzungsbeschluss	19.06.2018

6.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über die Nutzung der Gewässer für den Verkehr und die Sicherheit in den Häfen (Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz - WVHaSiG M-V)

vom 10. Juli 2008, (GVOBl. M-V S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)

- Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz - SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2003, S. 679), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Bereich des Mukran Ports (Fährhafen Sassnitz) sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Umschlag nicht in einem der beabsichtigten Hafenentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden. Im südlichen Teil des Hafens sind Bauflächen für die Errichtung, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks erforderlich. Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH an, für weitere im Flächennutzungsplan einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung dargestellte Bauflächen gemäß BauGB Baurecht zu schaffen. Ergänzend soll eine im funktionellen Zusammenhang der Hafennutzung stehende Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen festgesetzt werden.

a) Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt östlich der L 29 im südlichen Bereich des Mukran Ports. Nach Norden grenzen die Flächen an die bestehenden Hafenflächen an, die zum Teil bereits durch den B-Plan 29 überplant wurden.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Seehafen ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In den SO 1 bis 4 ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Der erforderliche Ausgleich für den im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebiets.

c) Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	11,00 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	7,23 ha	Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen	 4,38 ha 1,27 ha 0,30 ha 1,28 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,03 ha	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt	0,03 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	0,18 ha	Private Grünflächen	0,18 ha
§ 9 (1) 16.	Wasserflächen	3,56 ha	Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen	3,56 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbaubarkeit des Bodens können bis zu ca. 6,77 ha Bodenfläche zusätzlich dauerhaft versiegelt werden, davon sind ca. 6,27 ha bereits versiegelt. Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).
Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt nicht in einem unzersiedelten Teil des Stadtgebiets, sondern auf bereits vorhandenen befestigten und zum großen Teil überplanten Flächen, die im östlichen Geltungsbereich bereits für den Güterumschlag des Seehafens genutzt werden und im westlichen Geltungsbereich bis Ende der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts eine hafenspezifische Nutzung hatten.
Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Sondergebiets Seehafen entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

b) Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird, wie unter Punkt 1.2 a) formuliert, im Bebauungsplan Rechnung getragen.

c) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Es gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) von August 2010. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des RREP VP wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.
Gemäß 5.1.2 (2) des RREP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden."
Weiterhin heißt es im Punkt 5.1.2 (4) des RREP VP: „Grund- und Oberflächengewässer sollen nachhaltig bewirtschaftet werden. Schadstoffbelastungen insbesondere des Grundwassers sollen vermieden, bestehende Belastungen verringert werden."

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - einschließlich Artenschutz -

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen. Schutzbedürftige Bereiche sind die gemischten Bauflächen westlich des Plangebiets.

Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.
Da es sich bei den überplanten Flächen bisher um reine Umschlagsflächen handelt, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung durch Altlasten besteht.

Immissionsschutz

Schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind die nördlich gelegenen Gewerbeflächen einer Bäckerei und die nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bauflächen des Ortsteils Neu Mukran. Die Bebauung dient in erster Linie Wohnzwecken, der Beherbergung und der Gastronomie. Der Bestand wird als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt.
Die Bauflächen sollen gewerblichen Ansiedlungen dienen können, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen.
Mit dem Bebauungsplan sind daher erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse und Verkehr) verbunden.
Das Plangebiet ist Emissionen der im Gebiet und im Umfeld vorhandenen Nutzungen - Hafennutzung, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen und Straßen - ausgesetzt, hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet Seehafen einen geringen Schutzanspruch (vergleichsweise: Lärm-Immissionsrichtwert für Industriegebiete nach TA Lärm[38] tags und nachts 70 dB(A)).
Vorbelastungen im Plangebiet sind die Hafennutzungen innerhalb und außerhalb des ISPS-Bereichs einschließlich Verkehrserschließung und Parken.
Im Plangebiet soll die überwiegend bestehende Hafennutzung für die Errichtung von Offshore-Windenergieanlagen (Montage und Verschiffung) weiter ausgeprägt werden und neben der Errichtung auch die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks umfassen. Weitere beabsichtigte konkrete Nutzungen bzw. Nachnutzungen sind derzeit nicht bekannt.
Das Plangebiet ist hinsichtlich der baulichen Nutzungen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen so gegliedert, dass immissionsempfindlicher Flächen in der Umgebung möglichst wenig belastet werden.

Lärmimmissionsschutz

Da durch den Bebauungsplan maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft.

[38] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" enthält in Teil 1, Beiblatt 1 für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm folgende Orientierungswerte für die Bauleitplanung:

- für allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),

Die TA Lärm gibt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in Punkt 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

- für allgemeine Wohngebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A),
- für Mischgebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A),
- für Gewerbegebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A), nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A),
- für Industriegebiete 70 dB(A).

Eine Einschränkung möglicher Lärmimmissionen ist dadurch gegeben, dass

- die zulässige Art der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen enger bestimmt wird als in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 1 Hafen,
- die im Gebiet SO 4 Hafen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw umgrenzte Fläche sich in einem Abstand von 30 m zur nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran befindet und durch ihre Lage den räumlichen Abstand der weiteren Nutzungen des Gebiets SO 4 Hafen zu dieser Bebauung vergrößert,
- der im ISPS-Bereich befindliche größere landseitige Teil des Plangebiets generell vom betrieblichen Straßennetz über den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 erschlossen wird und nur der landseitige Teil des Plangebiets außerhalb des ISPS-Bereichs über die im Plangebiet dargestellte Anbindung an die Landesstraße L 29 erschlossen wird, wobei außerhalb des ISPS-Bereichs benötigte Lieferungen jedoch in der Regel per Schiff oder über die verkehrliche Anbindung im Mukran Ports erfolgen sollen[39].

Zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock, 17.05.2016) erarbeitet. Die Auswirkungen des Plans wurden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm untersucht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Plangebiets gem. den Festsetzungen möglich ist, ohne die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu überschreiten bzw. dass im Fall des maßgeblichen Immissionsorts IO 30 (Neu Mukran Nr. 3) die Summe der Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet im Nachtzeitraum als nicht relevant entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden kann:
Durch die Beurteilungspegel des im Plangebiet untersuchten Betriebsablaufs werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Orientierungswerte tags um mehr als 10 dB unterschritten. In der Gesamtbetrachtung werden die Pegel durch die geplanten Umschlagtätigkeiten nicht erhöht.
Im Nachtzeitraum werden beim untersuchten Betriebsablauf bis auf den Immissionsort IO 30 an allen maßgeblichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Orientierungswerte bzw. die Vorbelastungen nicht überschritten, wenn die Hilfsdiesel der Schiffe an den Liegeplätzen des Plangebiets nachts außer

[39] Durch die Planung ist zwar mit einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs über die Anbindung im Plangebiet an die Landesstraße L 29 zu rechnen, jedoch ist eine gegenüber der Landesstraße L 29 deutlich untergeordnete Verkehrsmenge zu erwarten. Für die Zufahrt von der Landesstraße L 29 ist eine Beschränkung auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 7,5 t vorgesehen.

Betrieb sind.[40] Soweit für die Stromversorgung der Schiffe in Nachtzeitraum erforderlich, ist zur Lärmminderung ein landseitiger Stromanschluss bereitzustellen.
Für den maßgeblichen Immissionsort IO 30 (Neu Mukran Nr. 3) wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm ein Orientierungswert von 42 dB festgelegt. Dieser Orientierungswert wird beim untersuchten Betriebsablauf durch die geplanten Nutzungen um 0,8 dB überschritten. Maßgeblich wird die Überschreitung des Immissionsrichtwerts durch die rechnerisch ermittelte Vorbelastung verursacht. Da der Beurteilungspegel durch den Betrieb im Plangebiet den festgelegten Orientierungswert um 7 dB(A) unterschreitet, kann der Geräuschbeitrag durch die Betriebsabläufe im Plangebiet gemäß TA Lärm Nr. 3.2.1 als nicht relevant eingestuft werden. Zur Lärmminderung wird empfohlen, die Nutzung des Parkplatzes im sonstigen Sondergebiet SO 4 Hafen im Nachtzeitraum einzuschränken.[41]

In den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA Lärm[42] zu führen.
Ein Betrieb im Nachtzeitraum ist aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für konkrete Nutzungen im Plangebiet nachgewiesen wird, dass die Summe der Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet am maßgeblichen Immissionsort IO 30 im Nachtzeitraum als nicht relevant entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden kann.

In Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne des Mukran Ports sind Lärmemissionskontingente festgesetzt, die oft nur zum Teil ausgeschöpft werden. Da die Flächen im Mukran Port im Wesentlich im Eigentum der Fährhafen Sassnitz GmbH bzw. der Stadt Sassnitz stehen, ist es generell möglich, über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinausgehende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit Nutzern dieser Flächen zur Minderung von Lärmemissionen zu treffen.

Sonstiger Immissionsschutz

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise maßgeblichen Immissionsarten wurden geprüft.
Es handelt sich dabei um Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Staubeinwirkungen.

- Schadstoffe: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Schadstoffen führen.
- Gerüche: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Gerüchen führen.
- Erschütterungen: Durch Hafenumschlags und Transport sind Erschütterungen möglich. Aufgrund der Entfernungen zu schutzbedürftigen Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass es sich nicht um maßgebliche Immissionen handelt.
- Licht: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Licht führen. Blendwirkungen aus der Beleuchtung des Vorhabens auf die Umgebung sind als Beeinträchtigung der Schifffahrt gemäß § 34 WaStrG (Bundeswasserstraßengesetz) zu unterlassen und werden durch dem Stand der Technik entsprechend gerichtetes Licht vermieden.
- Staub: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen. Es sind derzeit kein Staub emittierende Umschläge vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube verbunden sind.[43]

[40] Diese Maßnahme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
[41] Diese Maßnahme kann ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.
[42] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Bewertung:
Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Immissionsart Lärm wurde die Einschätzung nach dem o.g. schalltechnischen Gutachtens vorgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt (Vergl. Teil 1, Punkt 4.3 - Bauflächen).
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Geräusche durch die vorgesehenen Nutzungen unter Beachtung der genannten Anforderungen für die maßgeblichen Immissionsorte zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen.
Außer der im Plangebiet bestehenden bzw. vorgesehenen Hafennutzung für die Errichtung (Montage und Verschiffung) von Offshore-Windenergieanlagen, die Reparatur und Wartung (Service) und die Versorgung von Offshore-Windparks sowie Verkehrserschließung und Parken sind derzeit weitere beabsichtige konkrete immissionsrelevante Nutzungen bzw. Nachnutzungen nicht bekannt.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen
Der landseitige Teil der Teilgeltungsbereiche liegt in der Großlandschaft „Ostseeküstenland" und gehört zur Landschaftszone „Nördliches Insel- und Boddenland": Als heutige potenzielle natürliche Vegetation gelten die Subatlantischen Buchenmischwälder. Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern liegt das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume.
Der seeseitige Teil der Teilgeltungsbereiche wird der Landschaftszone „Arkonasee", der Großlandschaft „Flachwasserzone der äußeren Seegewässer der Arkonasee" und der Landschaftseinheit „Euphotische Zone der äußeren Seegewässer der Arkonasee" zugeordnet.

Für die artenschutzrechtlichen Belange wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage 4 beigefügt ist.

Fauna:

Kriechtiere
Die ruderale Trittflur und die unbefestigten Wirtschaftsflächen im westlichen Plangebiet sind mögliche Lebensräume für Glattnatter und Zauneidechse. Sie stellen einen Wanderkorridor zwischen dem nordöstlich angrenzenden Moränenkliff und dem südwestlich angrenzenden unverbauten Küstenbereich dar. Dieser Wanderkorridor ist aber durch die westlich verlaufende Landesstraße und die östlich gelegenen Kaiflächen vorbelastet. Das rudimentäre Moränenkliff ist ein räumlich begrenzter Lebensraum, von dem aus keine weiteren Wanderungsbewegungen entlang der Küste stattfinden können.
Durch die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan wird der Wanderkorridor fast vollständig versiegelt.
Da der mögliche Reptilienlebensraum nur eine geringe Bedeutung für die Erhaltung der genannten Arten hat, lässt sich durch entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensräume südlich des Plangebiets, das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

Säugetiere
Das Vorhabengebiet ist kein möglicher Lebensraum des Schweinswals (Phocoena phocoena).

---

[43] Im Falle von Umschlägen bzw. der Ansiedlung von Anlagen mit wesentlichen Staub-Emissionen werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - Untersuchungen und Bewertungen zu Auswirkungen von Stäuben im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren vorgenommen und bei Bedarf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen veranlasst.

Fische
Das Vorhabengebiet ist möglicher Lebensraum des Nordseeschnäpels (Coregonus oxyrinchus). Die Art ist im gesamten Ostseeeinzugsgebiet verbreitet und wird an der deutschen Ostseeküste als Ostseeschnäpel bezeichnet. Diese Populationen sind nach aktueller Lage jedoch nur im Anhang V der FFH-Richtlinie gelistet und werden daher keiner Relevanzprüfung unterzogen.

Vögel
Das Vorhabengebiet ist möglicher Lebensraum von Wasser- und Meeresvögeln sowie von Offenland- und Gebüschbrütern.
Für die Wasser- und Meeresvögel ist das Plangebiet ein Nahrungs- und Ruheraum. Durch den bereits vorhandenen Hafenbetrieb ist eine Vorbelastung dieses Lebensraumes gegeben. Die nach Osten und Süden hin angrenzenden Wasserflächen erlauben ein Ausweichen der Wasser- und Meeresvögel, so dass die ökologische Funktion der Nahrungs- und Ruheraums im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt wird. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht vorbereitet. Für die Offenland- und Gebüschbrüter ist der mögliche Lebensraum sehr klein, so dass durch das geplante Vorhaben der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht beeinträchtigt wird. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht vorbereitet.

Flora:

Gefäßpflanzen
Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

c) Schutzgut Boden

Terrestrische Böden
Im August 2008 wurde von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 eine Baugrundvoruntersuchung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebiets einschließlich Aussagen zur Versickerung und orientierende Untersuchungen bei altlastverdächtigen Flächen erarbeitet. Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden Archivunterlagen gesichtet und ergänzend im August 2008 weitere Bohrsondierungen ausgeführt und die Ergebnisse ausgewertet.
Das Baugrundgutachten trifft folgende Aussagen zum Schutzgut Boden:

- Die eiszeitlichen Ablagerungen werden bis in größere Tiefen in erster Linie vom Geschiebemergel der Grundmoräne geprägt. Zum Teil wird der Geschiebemergel von Sandvorkommen überdeckt. Lokal wird die Schreibkreide angeschnitten. Oberflächennah lagern Aufschüttungen. Es befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt lokal begrenzte Bereiche mit organischen Ablagerungen wie Torf und Mudde sowie organischen Schluffen, die dem Holozän zuzuordnen sind.
- Unterhalb der Aufschüttung steht als Hauptbodenart Geschiebemergel an. Vereinzelt treten im Geschiebemergel Sandeinlagerungen auf. In unterschiedlichen Teufen wurden ebenfalls Schreibkreideeinlagerungen festgestellt.
- Ebenfalls ist bereichsweise mit organischen Böden wie Torf zu rechnen. Das Organogen wurde bisher in einer Tiefe von 2,8 m bis 3,3 m unter Gelände nachgewiesen, überlagert von Aufschüttung und organischen Schluffen. Unterhalb des Torfes lagern ebenfalls Schluffe sowie Sande.
- Der Grundwasserstand schwankt zwischen 0,90 und 2,30 m unter Gelände. Das heißt, die Angabe eines generell geltenden Bemessungswiderstandes für das gesamte B-Plangebiet ist nicht möglich, da die Wasserstände in Abhängigkeit von den Geländehöhen und den anstehenden Böden stark differieren.

Da die Ausgangssituation und die Bodengenese im südlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans 42 nahezu gleich ist, können die in der oben genannten Baugrundvoruntersuchung getroffenen Aussagen auf das Plangebiet übertragen werden.

Der Boden ist durch eine anthropogene Nutzung überformt und vereinheitlicht. Er ist durch bestehende Versieglung und Verdichtung vorbelastet.

Marine Böden
Im Februar 2010 wurde von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft eine Baugrunduntersuchung im Bereich der Schüttsteinmole durchgeführt. Demnach bestehen die Böden bis in eine Tiefe von ca. 2,50 m aus Fein- und Mittelsanden mit unterschiedlich hohen Anteilen an Feinkorn, Grobsand und Kies. Diese Fein- und Mittelsande sind von Geschiebemergelbändern mit sandigen, kiesigen und schwach steinigen Anteilen unterlagert. Im Hafenbereich wird seit 1983 durch Baggerarbeiten in die marinen Bodenstrukturen eingegriffen, um eine schiffbare Wassertiefe von 5 bis 7 m zu erhalten. Die Natürlichkeit des Bodens ist dadurch stark beeinträchtigt. Durch die geplanten Aufschüttungen mit Wasserbausteinen und den Bau eines Kastenfangedamms werden marine Böden überdeckt.

Bewertung:
Aufgrund der gegebenen Vorbelastung des Bodens ist die Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz eher als gering zu bewerten. Durch eine bestehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens werden die allgemeinen Bodenfunktionen zusätzlich beeinträchtigt. Das Schutzgut Boden wird in den noch unversiegelten Bereichen aufgrund der Durchlässigkeit und einhergehenden Bedeutung für die Grundwasserneubildung mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Die Flächen für die Molenerweiterung und den Fangedamm haben unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes keine Schutzwürdigkeit.

d) Schutzgut Wasser
Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser, Oberflächenwasser und Flachwasserzone der Ostsee zu unterscheiden.
Im Planungsgebiet treten keine Oberflächengewässer auf. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend gibt es die Wasserflächen des Seehafens und der freien Ostsee. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets mündet der verrohrte Südgraben in die Ostsee. Grundwasser kommt in einem Flurabstand von bis zu 2,30 m vor. Durch die tiefe Lage besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Auf den vielfach versiegelten, teilversiegelten und verdichteten Böden ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Schmutzwasserableitung
Die Schmutzwasserableitung muss für den einzelnen Anlieger hinsichtlich der Abwassermenge und der Schmutzfracht überprüft werden. Die Abwasserableitung ist im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) vorzunehmen.

Regenwasserableitung
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Regenwasserbeseitigung der vorgesehenen Bauflächen mit Ausnahme von nicht aufgeschüttet bzw. nicht aufgespülten Flächen im nordwestlichen Bereich nicht ausreichend. Innerhalb der im nordwestlichen Bereich für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen umgrenzten Flächen (mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw) sind gemäß Baugrundgutachten dort anstehende Böden zur

Versickerung geeignet bis bedingt geeignet.[44] Das Oberflächenwasser des Plangebiets wird über den im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Plangebiets 29 hergestellten Regenwasserkanals in das Hafenbecken abgeleitet. Soweit dies gegebenenfalls für den westlichen Teil des Plangebiets nicht möglich ist, erfolgt dort eine separate Ableitung in das Hafenbecken.

Flachwasserzone der Ostsee
Die mit der Zweckbestimmung Hafen ausgewiesene Wasserfläche ist durch den Hafenbetrieb bereits stark vorbelastet. Hier sind keine Veränderungen anzunehmen. Die Flächen für die Molenerweiterungen werden dem Lebensraum dauerhaft entzogen. Allerdings bilden sich hier, insbesondere im Bereich der Schüttsteinmole im Süden, neue maritime Lebensräume.

Küsten- und Hochwasserschutz
Das Plangebiet grenzt direkt an die Ostsee. Das Gebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN lt. Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V überflutungsgefährdet. Umweltschädigende Stoffe sowie elektrische und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstelle, Sammelstellen für Schiffsbetriebssonderabfälle etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur nicht gegeben ist.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m landeinwärts im Gewässerschutzstreifen (Küstenschutzstreifen). Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in diesem Bereich weder neu errichtet noch wesentlich geändert werden. Allerdings wird durch § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung von den in § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V benannten Verboten eröffnet.[45] Zudem sind nach § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, zulässig.

Bewertung:
Aufgrund der geringeren Durchlässigkeit des Bodens ist das Plangebiet mit einem geringen Potential an Grundwasserneubildung einzustufen. Infolge dessen ist das Grundwasser gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen gering gefährdet. Durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird das Oberflächenwasser über ein Kanalisationssystem aufgefangen und der Ostsee zugeführt. Die Reinigung des Oberflächenwassers muss unter Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften so erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Ostsee erfolgt.

e) Schutzgut Klima / Luft

Makroklima
Das Klima der Stadt Sassnitz wird aufgrund der Lage an der Ostsee durch die planetarische West- und Südwestwindzone und dem daraus resultierenden Durchzug von Tiefdruckgebieten beeinflusst. Das Klima dieser Region weist sowohl atlantische als auch kontinentale Züge auf. Der atlantische Einfluss kommt durch die Dominanz westlicher und südwestlicher Winde zum Ausdruck. Diese treten mit hohen Windgeschwindigkeiten auf. Bezüglich der Temperaturen ist das Klima zu Dreiviertel atlantisch bestimmt. Kühle Sommer und milde Winter charakterisieren das Klima durch relativ ausgeglichene Temperaturen.

[44] Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH: Baugrundgutachten vom 27. Mai 2016 zum Bauvorhaben Sassnitz / Mukran, Parkplätze Offshore Terminal Süd, S.10f.
[45] Am 25.07.2016 wurde von der Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag auf Genehmigung eingereicht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Planung in der Stellungnahme vom 19.04.2016 des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Ausnahme von den o.g. Verboten für den in der Zuständigkeit des Landkreises Vorpommern-Rügen befindlichen Planteil in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Seit der mit Wirkung vom 01.02.2018 erfolgten Inkommunalisierung der weiteren Flächen liegt das gesamte Plangebiet in der Zuständigkeit des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Es zeichnet sich durch geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, kurze Frostperioden, hohe Luftfeuchtigkeit, zeitigen Frühjahrsbeginn und relativ niedrige Frühjahrs- und Sommertemperaturen aus. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 0° C, im Juli 16 - 17° C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,2° C.
Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 601 mm, mit einem ausgeprägten sommerlichen Niederschlagsmaximum im Juli und August mit je 70 mm, die zumeist an wenigen Tagen in Form von Gewittern fallen. Die geringsten Niederschläge fallen in den Monaten Februar und März. Dieses Vorherrschen des Sommerregens ist ein kontinentaler Zug des Lokalklimas, der den ozeanischen Charakter mindert. Jedoch sind die Niederschläge in Abhängigkeit von maritimen oder mehr kontinentalen Wetterlagen großen Schwankungen unterlegen.
Die Hauptwindrichtung ist Westen, wobei im Sommer nordwestliche Winde und im Winter westliche und südwestliche Winde dominieren.

Mesoklima
Das Mesoklima, auch Lokal- oder Kleinklima, wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten bestimmt. Die im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen weisen nur geringe Temperaturschwankungen auf. Durch die Pflanzendecke ist eine geringere Abkühlung gegeben. Tagsüber wird durch die Transpiration der Pflanzen die Wärmeaufnahme vermindert. Hingegen ist in dem überbauten Bereich durch die vorhandene Bebauung und die Versiegelungen von einer geringeren Luftfeuchtigkeit und einer geringeren Windgeschwindigkeit auszugehen. Die genannten Wirkungen spielen aufgrund der Flächengröße und der Lage des Plangebiets jedoch eine untergeordnete Rolle.
Die versiegelten Flächen des Hafengeländes heizen sich stark auf und wirken als Wärmespeicher. Sie haben somit negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Dem wirkt jedoch die angrenzende Ostsee als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftspeicher entgegen.

Bewertung:
Beim Klima sind Luftaustausch- bzw. Luftregenerationsprozesse als planungsrelevant anzusehen. Sie werden durch Kaltluftfluss, Durchlüftungsmöglichkeiten oder Regenerationsflächen beeinflusst.
Durch die Lage des Plangebiets im direkten Küstenbereich wird das Freilandklima direkt durch die angrenzende Ostsee beeinflusst. Die überplanten Flächen besitzen für das lokale Klima keine besondere Bedeutung.

f) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt nach Angabe des Gutachtlichen Landschaftsprogramms in einem Bereich, dessen Bedeutung für das Landschaftsbild mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit eingeordnet wird. Die Anlagen des Mukran Ports sind als negatives Einzelobjekt erfasst. Das Plangebiet liegt somit nicht in einem störungsarmen Landschaftsraum. Gemäß LINFOS wird der landschaftliche Freiraum im Plangebiet den Bauflächen zugeordnet.
Ein Großteil der überplanten Flächen lässt sich direkt der Hafenanlage zuordnen.
Das inaktive Kliff mit dem dahinter liegenden Moränenrücken trennt den Hafenbereich optisch von den übrigen Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 29 ab. Die Hafenanlage Mukran mit ihren baulichen Strukturen ist von einem Großteil des Plangebiets aus sichtbar und gibt dem gesamten Raum eine gewerblich-industrielle Prägung. Dieser Eindruck wird durch die akustischen Einflüsse von der Hafenanlage noch verstärkt.
Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht zurzeit für die nordwestlich angrenzende Bebauung eine freie Sicht auf die Ostsee. Sie wird jedoch durch den vorhandenen Parkplatz (ehem. auch Caravanplatz) beeinträchtigt.

Bewertung:
Das Plangebiet liegt nicht in einem störungsarmen Landschaftsraum. Durch die Hafenanlagen ist das Landschaftsbild gewerblich-industriell geprägt. Von der Bebauung nordwestlich der L 29 gibt es eine Sichtbeziehung zur Ostsee. Durch die nur bis auf Höhe des südlichen Kliffendes vorgesehene Bebauung der Sondergebiete Seehafen SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen (in abgestufter Höhe) und die stark eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit im Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen besteht weiter freie Sicht auf die offene See.
Der durch die Planung betroffene Landschaftsteil wird aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Hafenanlagen als nicht besonders schützenswert eingestuft.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.
Im Randbereich des Plangebiets befindet sich auf der Fläche SO 3 Hafen sowie auf der Grünfläche ein Bodendenkmal (siehe Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.09.2015 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) M-V vom 08.09.2015). Nach Auskunft des LAKD M-V handelt es sich um Oberflächenfunde an der Grenze zwischen Kliff und Wasser aus der Zeit vor der Errichtung des Hafens. Da seinerzeit hier Erdarbeiten erfolgten, sind Veränderungen des Befunds nicht auszuschließen (vergl. Teil 1, Punkt 4.13 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

Bewertung:
Die vorhandenen Bodendenkmale sind größtenteils überbaut. Sofern sie bei den Hafenbauarbeiten der letzten Jahrzehnte nicht freigelegt wurden, befinden sie sich in einem Zustand der Versiegelung. Aufgrund der vorhandenen fertiggestellten Erschließung ist es somit unwahrscheinlich, dass eine Beeinträchtigung zu befürchten ist. Sollten dennoch Erdeingriffe innerhalb des Bodendenkmals geplant sein, ist hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen. Innerhalb der in der Planzeichnung als Bodendenkmal nachrichtlich übernommenen Fläche ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung durchzuführen.

h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete
Folgende Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Geltungsbereichs:

- das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmaler Heide" (DE 1547-303) liegt etwa 1.200 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- das EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen" (DE 1446-401) liegt etwa 450 m westlich des Geltungsbereichs.
- das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen" (L 81) liegt etwa 200 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- westlich der Landesstraße L 29 befindet sich das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche".
- das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Bewertung:
Das Vorhabengebiet ist ein bereits vorbelasteter Raum. Aufgrund der Entfernungen zu den Schutzgebieten entstehen durch die festgesetzten Nutzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, des Europäischen Vogelschutzgebiets, des Naturschutzgebiets und des FFH-Gebiets werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird im Planbereich eine Gewerbefläche mit direkter räumlicher Zuordnung zum Mukran Port entstehen. Den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung wird damit entsprochen. Die Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt werden. Die zum Teil brachliegenden Flächen werden wieder einer Nutzung zugeführt. Es werden ca. 0,5 ha zusätzlich versiegelt. Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wird mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde der betroffene Bereich wie bisher als Umschlagfläche und als Parkplatz genutzt. Die aus der Nutzung genommenen Flächen werden sich entsprechend der natürlichen Sukzession entwickeln.

2.2.3 Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Auf Grund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Nutzung und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als eher gering zu beurteilen. Da sich das Verkehrsaufkommen auf der L 29 im Bereich Neu Mukran nicht erheblich vergrößern wird, sind auch hier keine negativen Wechselwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft, Fauna und Mensch zu erwarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen kann insgesamt nicht prognostiziert werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Eine Einschränkung möglicher Lärmimmissionen ist dadurch gegeben, dass

- die zulässige Art der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen enger bestimmt wird als in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 1 Hafen,
- die im Gebiet SO 4 Hafen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Pkw umgrenzte Fläche sich in einem Abstand von 30 m zur nordwestlich der Landesstraße L 29 gelegenen Bebauung in Neu Mukran befindet und durch ihre Lage den räumlichen Abstand der weiteren Nutzungen des Gebiets SO 4 Hafen zu dieser Bebauung vergrößert,

- der im ISPS-Bereich befindliche größere landseitige Teil des Plangebiets generell vom betrieblichen Straßennetz über den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 erschlossen wird und nur der landseitige Teil des Plangebiets außerhalb des ISPS-Bereichs über die im Plangebiet dargestellte Anbindung an die Landesstraße L 29 erschlossen wird, wobei außerhalb des ISPS-Bereichs benötigte Lieferungen jedoch in der Regel per Schiff oder über die verkehrliche Anbindung im Mukran Port erfolgen sollen[46].

In den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA Lärm[47] zu führen.

b) Schutzgut Wasser / Boden

Durch die starke Beeinträchtigung der Bodenstrukturen und die geringe Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers ist insbesondere darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser geordnet abgeleitet und gereinigt der Ostsee zugeführt wird. Die Ableitung von Regenwasser in das Meer bedarf einer Einleitgenehmigung. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Regenwasser sind sicherzustellen.

c) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 des Bundesnaturschutzgesetztes sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten".
Da die Flächen größtenteils für die geplante Hafennutzung versiegelt werden, können im Geltungsbereich kaum Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durchgeführt werden. Es erfolgt deshalb ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets.
Für das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter werden südlich des Plangebiets auf den Flurstücken 54/3, 54/6 und 55/2 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchgeführt, um diese Flächen als Ruhe-, Reproduktions- und Überwinterungsraum aufzuwerten. Zum Schutz des möglichen Vorkommens der Zauneidechse und der Glattnatter sollen die betroffenen Flächen durch einen Reptilienleitzaun von den Flächen des Plangebiets abgetrennt werden.

d) Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im südlichen Geltungsbereich wird soweit minimiert, dass die bebaubare Fläche nach Süden hin nicht über das Moränenkliff hinausragt und von der Bebauung nordwestlich der L 29 weiterhin ein freier Blick auf die Ostsee gewährleistet ist. Die Höhe der zulässigen Bauwerke wird in den Sondergebieten Seehafen SO 3 Hafen auf 8 m, im SO 4 Hafen auf 6 m begrenzt.

[46] Durch die Planung ist zwar mit einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs über die Anbindung im Plangebiet an die Landesstraße L 29 zu rechnen, jedoch ist eine gegenüber der Landesstraße L 29 deutlich untergeordnete Verkehrsmenge zu erwarten. Für die Zufahrt von der Landesstraße L 29 ist eine Beschränkung auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 7,5 t vorgesehen.
[47] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der südlichen Flächen im Bereich des Mukran Ports ist die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Variante. Die Fläche ist zum größten Teil erschlossen und es findet in Teilbereichen bereits eine gewerbliche bzw. verkehrliche Nutzung (Umschlag, Parkplatz) statt. Weiter im Hinterland liegende Flächen lassen sich für den Zweck des Güterumschlages nicht nutzen. Im Norden angrenzende Hafenflächen werden bereits für den Hafenbetrieb genutzt.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna

Jungwuchs, heimischer Laubholzarten (1.14.1)
Auf einer nicht sehr intensiv genutzten Fläche im Bereich des Parkplatzes (ehem. auch Caravanplatz) hat sich ein Jungaufwuchs von Sanddorn, Schwarzkiefer, Birke und Grauweiden entwickelt. Die Gehölze sind ca. 5 Jahre alt.
Der Jungaufwuchs mit heimischen Laubholzarten wird mit 1,5 bewertet.

Mesophiles Laubgebüsch (2.1.2)
Eine kleine Fläche eines mesophilen Laubgebüsches liegt unterhalb des Moränenkliffs. Das Laubgebüsch besteht aus folgenden Arten: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus spec.), Saalweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra).
Das mesophile Laubgebüsch wird mit einem Kompensationswert von 4 bewertet.

Flachwasserzone der Ostsee mit Sandsubstrat, makrophytenarm (3.1.4)
Die Baumaßnahmen Liegeplatz 1/1a, vorhandene Schüttsteinmole, Verlängerung der Schüttsteinmole und der Neubau Fangedamm befinden sich im vor dem 01.02.2018 noch nicht inkommunalisierten Bereich. Um das Bebauungsplanverfahren nicht zu behindern, erfolgte die Bewertung und Beantragung über naturschutzrechtliche Einzelgenehmigungen beim STALU Vorpommern. Im Rahmen dieser Verfahren erfolgte auch eine Prüfung der Auswirkungen auf Sedimentationstransporte.
Im Weiteren wird die vom Hafen genutzte Wasserfläche nicht verändert.

Moränenkliff, inaktiv (3.9.2)
Die Fläche des inaktiven Moränenkliffs gehört zu dem Moränenkliff, das sich nach Norden hin im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 fortsetzt. Dieses Kliff besteht aus sandig-lehmigem Material der Moränenbildungen ohne jüngere Abbrüche. Die Abbruchkante des Kliffs ist sehr stark verbuscht.
Im Einzelnen wachsen hier: Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Hundsrose (Rosa canina), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildkirsche (Prunus avium), Weiden (Salix spec).

Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.2)
Eine ruderale Staudenflur befindet sich unterhalb des Moränenkliffs.
Auf den trockneren, feinerdearmen Standorten hat sich die Steinklee-Flur angesiedelt, die meist lückig ausgebildet ist. Typische Arten sind dabei Weißer und Gelber Steinklee (Melilotus albus und M.officinalis), Natternkopf (Echium vulgare) sowie Tüpfel-Johanniskraut (Hypericum perforatum),

Luzerne (Medicago sativa), Feld-Beifuss (Artemisia campestris), Gewöhnlicher Reiherschnabel (Erodium cicutariunl), Gewöhnlicher Beifuss (Artemisia vulgaris), Kanadisches Berufkraut (Conyza canadensis) und Gewöhnliche Nachtkerze (Oenothera biennis).
Die ruderalen Staudenfluren werden mit einem Kompensationswertfaktor von 2 bewertet.

Ruderale Trittflur (10.2.1)
Niederwüchsige, kurzlebige Vegetationstypen, die gegenüber Bodenverdichtung und Tritt besonders widerstandsfähig sind, wurden kartiert.
Geprägt sind diese im Plangebiet hauptsächlich durch Vogelknöterich-Trittfluren mit Vogel-Knöterich (Polygon uni aviculare), Breit-Wegerich (Plantago major), Einjährigem Rispengras (Boa annua) und Deutschem Weidelgras (Lolium perenne). Die Flächen befinden sich im Bereich des Parkplatzes.
Die ruderale Trittflur wird mit einem Kompensationswertfaktor von 1 bewertet.

Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (14.7.3)
Bei den Flächen, die zurzeit als Parkplatz genutzt werden, handelt es sich um Verkehrsflächen, die mit Schotter befestigt sind. Sie sind überwiegend frei von Bewuchs.
Der Biotoptyp Wirtschaftsweg wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bewertet.

Hafenanlage (14.7.12)
Den größten Teil des Plangebiets nimmt die vorhandene bzw. die neu aufgespülte Hafenanlage ein.
Als voll versiegelte Fläche wird sie mit einem Kompensationsfaktor von 0 bewertet.

Mole / Wellenbrecher (14.9.7)
Die Südseite der Schüttsteinmole ist mit einer Steinschüttung aus Wasserbausteinen versehen. Diese Steinschüttung dient als Wellenbrecher. Eine Veränderung dieses Biotoptyps ist nicht vorgesehen.

Biotop-typ M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenera-tions-fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	52	3	2	§
3.1.4	Flachwasserzone der Ostsee mit Sandsubstrat, makrophytenarm	39.039	4	3	BWB
3.9.2	Moränenkliff, inaktiv	499	4	2	BWB
10.2.1	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	736	-	1	-
10.1.2	Ruderale Trittflur	4.379	-	1	-
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	1.069	-	-	-
14.7.12	Hafenanlage, versiegelte Fläche	62.771	-	-	-
14.9.7	Mole/Wellenbrecher	1.455	-	-	-
Summe Fläche		110.000			

§ - gesetzlich geschütztes Biotop; BWB - besonders schützenswertes nicht gesetzlich geschütztes Biotop

Tabelle 2: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

3.2 Beschreibung des möglichen Eingriffs

Entsprechend der Festsetzungen beträgt die Größe der zusätzlich versiegelbaren Fläche ca. 0,50 ha. Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen für einen funktionierenden Hafenbetrieb und Güterumschlag vollständig nicht wasserdurchlässig versiegelt werden.
Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens bzw. parallel zum und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurden im Zusammenhang mit Vorhaben, die den Bestimmungen des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V (WVHaSiG M-V) unterliegen, naturschutzrechtliche Genehmigungen erteilt. Für die während des Bebauungsplanverfahrens inkommunalisierte Fläche war bis zur Inkommunalisierung das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zuständige Genehmigungsbehörde. Erteilt wurden (vergl. Teil 1 der Bergründung, 2.6 - Grünflächen, Natur und Landschaft):

- für die Errichtung des Offshore-Terminals (Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen) die Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.07.2011,
- für Baumaßnahmen an den Liegeplätzen 1 und 1 a[48] die Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 07.11.2013, bestätigt vom StALU VP am 20.04.2017,
- für den nordwestlichen Teil der Steinschüttmole (Wellenbrecher Süd) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016,
- für den südöstlichen Teil der Steinschüttmole (Verlängerung des Wellenbrechers Süd, mit Wasserfläche) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016 und 04.05.2017,
- für den Fangedamm (Wellenbrecher Nord, mit Wasserfläche) die Genehmigung des StALU VP vom 20.09.2016.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans werden diese Flächen nicht betrachtet, da die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Zusammenhang der eingereichten Landschaftspflegerischen Begleitpläne durchgeführt wurde.
In dem weiteren Teilbereich der Wasserfläche des Plangebiets, welcher der Unterhaltungsbaggerung unterliegt, wird durch die Planung kein Eingriff vorbereitet.
Daher ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans nur der eingangs dargelegte landseitige Eingriff zu berücksichtigen.

3.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).
Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

[48] Der Liegeplatz 1a wurde zum Zeitpunkt der naturschutzrechtlichen Genehmigung als Liegeplatz 1 bezeichnet. In den Antragsunterlagen (Landschaftspflegerischer Beitrag vom 30.10.2013) waren die Flächen der beiden heutigen Liegeplätze 1 und 1a enthalten - als Fläche F1 (jetzt Liegepatz 1a) und als Fläche F2 (jetzt Liegeplatz 1).

3.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstands des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach „Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97, zu berücksichtigen.
Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Eingriffsbereich erstreckt sich auf einer Fläche, die bereits jetzt schon als Hafenumschlagsfläche bzw. als Parkplatz genutzt wird. Zudem grenzt die Fläche im Westen an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage und im Norden an eine bereits vorhandene Hafenanlage. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.
Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 11 ha. In die Bilanzierung fließt insgesamt eine Biotopfläche von 4.936 m² ein. Diese Fläche umfasst die in Tabelle 2 aufgeführten Biotoptypen. Diese Biotopfläche wird durch die maximal zulässige Bebauung und Flächenversiegelung für Verkehrs- und Lagerflächen vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Für die mögliche Totalversiegelung wird ein Faktor von 0,5 angesetzt. Der Biotoptyp Hafenanlage (14.7.12), welcher den größten Teil des Geltungsbereich ausmacht und bereits versiegelt ist, wird für die Bilanzierung nicht herangezogen.
Für die sich im vor dem 01.02.2018 noch nicht inkommunalisierten Bereich befindlichen Bauvorhaben: Liegeplatz 1/1a, vorhandene Schüttsteinmole, Verlängerung der Schüttsteinmole und Neubau des Fangedamms wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem STALU Vorpommern naturschutzrechtliche Einzelgenehmigung beim STALU Vorpommern über Landschaftspflegerische Begleitpläne erteilt. Die Bilanzierung erfolgte jeweils über die naturschutzrechtlichen Einzelgenehmigungen.

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	52	3	4,5 (4 + 0,5)	0,75	176
10.1.2	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte	736	2	2,5 (2+0,5)	0,75	1.380
10.2.1	Ruderale Trittflur	3.162	1	1,5 (1+0,5)	0,75	3.557
14.7.3	Wirtschaftswege teilversiegelt	986	0	0,7 (0,2+0,5)	0,75	518
Gesamtfläche		4.936				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						5.631

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Von einem Totalverlust sind 4.936 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 5.631 Werteinheiten betroffen. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **5.631** Kompensationsflächenäquivalent.

3.4.1 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Innerhalb des Planbereichs sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Als Kompensation für die im B-Plan ermittelten Kompensationsflächenäquivalente der landseitigen Eingriffe in Natur und Landschaft soll das Ökokonto VR-020 „Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück" in Anspruch genommen werden.

3.4.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Eine Beschreibung der Kompensationsmaßnahme erfolgt im Zuge der vertraglichen Vereinbarung im Rahmen des Verfahrens.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Baugrunduntersuchung für den B-Plan Nr. 29 der Stadt Sassnitz, Baugrund Stralsund 2008
- Baugrunduntersuchung zur Landgewinnung an der Südmole, Baugrund Stralsund 21.01.2010
- Gutachten „Lebensraumpotentialanalyse und Einschätzung des Erhaltungszustands der Glattnatter (Coronella austriaca) auf Rügen", Dr. Ralf Grunewald, Putbus 23.08.2015
- Schalltechnisches Gutachten für den B-Plan Nr. 42 der Stadt Sassnitz, TÜV Nord, 17.05.2016
- GOP und Umweltbericht zum Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz- Sondergebiet Süd" der Stadt Sassnitz

Schwierigkeiten bei der Erhebung:
Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

4.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd" der Stadt Sassnitz werden südlich des Mukran Ports zusätzliche Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Hafen ausgewiesen.
Mit der Festsetzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es werden insgesamt ca. 0,5 ha Fläche zusätzlich versiegelt. Außerdem kann es zu Immissionsbeeinträchtigungen für die nordwestlich angrenzende Bebauung kommen.
Aufgrund der Vorbelastung der betroffenen Flächen durch den bestehenden Hafenbetrieb und durch die zeitweise Nutzung von Flächen als Parkplatz (ehem. auch Caravanplatz) werden Natur und Landschaft durch den Eingriff nicht erheblich beeinträchtigt. Mögliche Immissionsbelastungen der angrenzenden Bebauung werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen auf das in diesem Bereich zulässige Maß reduziert.
Die angrenzenden nationalen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von den geplanten neuen Nutzungen nicht betroffen. Das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter wird nur geringfügig beeinträchtigt und führt nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.
Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets umgesetzt.

Sassnitz, den 11.12.2018

Der Bürgermeister

STADT SASSNITZ 3 LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

Frank Kracht