

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 88888 1
18439 Stralsund
Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan

Nr. 1 „Hafen Vitte“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Satzung



Gemeinde Insel Seebad Hiddensee

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Grundlagen.....	4
1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.1.2) Plangrundlage.....	4
1.2) Ziele der Planung.....	4
1.3) Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.3.3) Inselentwicklungskonzept (IEK).....	5
1.4) Zustand des Plangebiets.....	6
1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	6
1.4.2) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht.....	7
1.4.3) Küstenschutz / Sturmfluten.....	9
1.4.4) Denkmalschutz.....	10
1.4.5) Sonstiges.....	10
2) Städtebauliche Planung.....	11
2.1) Hafenentwicklung.....	11
2.1.1) Nutzungskonzept.....	11
2.1.2) städtebaulicher Entwurf.....	12
2.2) Flächenbilanz.....	13
2.3) Erschließung.....	13
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	13
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	14
2.4) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	16
2.4.1) Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsflächen.....	16
2.4.2) Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.4.3) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
2.4.4) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung.....	17
2.4.5) Nachrichtliche Übernahmen.....	17
3) Auswirkungen.....	18
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	18
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	19



3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	19
3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	19
3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	20
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	23
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
3.2.6) Wechselwirkungen.....	23
3.7) Zusammenfassung / Monitoring.....	23



1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das knapp 5ha große Plangebiet erstreckt sich auf das östlich des Vitter Deiches liegende Gewerbe- und Hafenareal des Vitter Hafens. Der Geltungsbereich der Planung umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 581/15, 581/16, 581/22 bis 581/25, 586/10, 586/11, 592(teilw.), 593(teilw.), 594/3, 594/4, 594/7 bis 594/10, 594/12, 594/14 bis 594/19, 595/1, 595/2, 596/1, 596/2, 597 (teilw.), 601/1, 601/2, 602, 603, 607/2, 132/3, 372/1, 373/1 der Flur 1, Gemarkung Vitte.

Die landseitigen Flächen des Plangebiets sind bebaut bzw. werden intensiv genutzt (Logistik-, Lager- und Arbeitsflächen). Wasserseite wird die bestehende, in kommunalisierte Hafenfläche in den Geltungsbereich einbezogen, nicht zuletzt um eine zusammenhängende Planzeichnung zu erhalten. Angesichts einer zulässigen Grundfläche von 18.107 (<20.000qm) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzzieilen der Natura 2000-Gebieten wird nachgewiesen.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung durch das Vermessungsbüro Urban vom April 2010. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bildeten die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte. Diese Daten sind zum Teil durch Digitalisierungen erzeugt worden und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Darstellung der Grenzen ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet (Stand der amtlichen Flurkarte: Dezember 2009).

1.2) Ziele der Planung

Bedingt durch die Insellage ist das Ostseebad Insel Hiddensee nur über die drei Häfen in Vitte, Kloster und Neuendorf erreichbar. Die Häfen wurden im Zeitraum zwischen 1992 und 2003 umfassend saniert und ausgebaut. Vitte ist der Haupthafen mit fünf Anlegeplätzen für den Fahrgastschiffverkehr sowie dem Fischereihafen. Allgemeines Planungsziel ist eine bestandsorientierte Entwicklung, mit der das Hafenareal sowohl gemäß seiner gewerblichen Funktion als zentralen Umschlagsplatz für den Gütertransport zur / von der Insel auch auch als touristischer Empfangs- und Aufenthaltsbereich gestärkt wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitte Hafen“ sind die folgenden aus den allgemeinen Entwicklungszielen der Insel (s.u. Inselentwicklungskonzept (1.4.4), Dorferneuerungskonzept (1.4.5)) abgeleiteten Ziele maßgeblich:

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

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan



Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Im FNP wird das westliche Plangebiet (Westmole) als Sonstiges Sondergebiet Hafen dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Tatsächlich entsprechen jedoch auch die im Norden unmittelbar am Hafenbecken liegenden Flächen angesichts der maritimen und touristischen Ausrichtung einem Sondergebiet Hafen.

1.3.2) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP)

Laut RREP Vorpommern (Stand Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren) soll eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen.

Das Plangebiet ist in der Karte des als Tourismusschwerpunkttraum verzeichnet, der Hafen mit Symbol berücksichtigt. Der Ort Vitte ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Touristische Siedlungsschwerpunkten sollen saisonal begrenzt besondere touristische Versorgungsaufgaben übernehmen.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe und Sondergebiet Hafen dargestellt ist, steht die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Bei der Aufstellung des FNP wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

1.3.3) Inselentwicklungskonzept (IEK)

Im Herbst 2007 wurde ein Inselentwicklungskonzept aufgestellt, das umfangreiche Projektvorschläge enthält und in einen übergeordneten Zusammenhang stellt.

Unter der Überschrift „Handel, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe“ heißt es im IEK:

„... Die Ver- und Entsorgung der Insel Hiddensee (Logistik) wird fast ausschließlich über den Fährhafen Schaprode auf der Insel Rügen und mit dem Hauptort Vitte auf Hiddensee abgewickelt. Auf der Insel bietet ein Unternehmen logistische Dienstleistungen an. (Umschlag / Lagerhalle) ...“

Zur städtebaulichen Anbindung des Hafens an die Ortslage wird festgestellt, dass bedingt durch den Deich die Ortslage und Hafenareal räumlich getrennt sind. „Der Hafen wird so zu einem mehr technisch-funktional geprägten Bereich und verliert einen Teil seiner potenziellen Attraktivität als Aufenthaltsort mit besonderem maritimem Flair.“ Die fehlende städtebauliche Anbindung des Ortszentrums an den Hafen bzw. dessen eingeschränkte Beziehung zur Ortslage wird in einer Stärke-Schwäche-Analyse als negativ eingeschätzt

Unter „Stärkung der Erlebnisqualität der Orte“ heißt es weiter: „Die Erlebnisqualität der Orte hängt von vielen Faktoren ab: dem Angebot (Gastronomie, Einkaufen, Unterhaltung), der gestalterischen Qualität der Architektur ... sowie der Aufenthaltsqualität öffentlicher/urbaner Freiflächen. Zur Verbesserung der Attraktivität ist der öffentliche Raum auszubauen (Straßen, Plätze, Parks, Ruhezonen und Promenaden, Hafenbereiche) bzw. weiter zu entwickeln. Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Wasser und der Insellage mit all seinen Möglichkeiten zu. Insbesondere die Anlagen des maritimen Tourismus haben eine hohe atmosphärische Wirkung, die gezielt zur Standortentwicklung einzusetzen ist. ... Aktuell fehlt im Hafen ein derartiges Angebot.“



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4 Zustand des Plangebiets

1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Der Hafen Vitte ist der größte Hafen der Insel Hiddensee und wurde 1994/95 grundlegend erneuert. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das bebaute, intensiv genutzte Hafnareal mit dem nördlich anschließendem Gewerbegebiet (Logistikflächen) sowie die als Lager- und Arbeitsflächen genutzten Bereiche nordöstlich der Ostmole.

Die Bestandsaufnahme wurde zur Planung des Rahmenplanes durch Erhebungen vor Ort im Zeitraum August 2008 erstellt. Wasserseitig sind im Hafengebiet folgende Nutzung zu verzeichnen:

- insgesamt fünf Anlegeplätzen für den Fahrgastverkehr mit ganzjährigem Fährverkehr nach Schaprode und saisonalem Fährverkehr nach Stralsund sowie Ausflugsverkehr zu den Häfen Breege, Wiek, Ralswiek auf Rügen und Zingst (Ostmole sowie Abschnitte der Westmole),
- Liegeplätze für Wassertaxen (Westmole),
- Liegeplätze für die Fischerei und das Rettungsschiff "Nautilus" (nördliche Kaianlage),
- Flächen für den Frachtaumschlag.



Außerdem bestehen in begrenzter Anzahl kurzzeitige Liegemöglichkeiten für Sportboote, während sich der eigentliche Sportboothafen in einer Entfernung von ca. 200m Luftlinie nördlich befindet.

Im Hafen Vitte steht seit Juni 2003 eine von April bis Oktober täglich in der Zeit von 8:00 bis 9:00 Uhr geöffnete Tankstelle für Dieselkraftstoff. Darüber hinaus sind im Hafengebiet Elektro- und Trinkwasseranschlüsse vorhanden. Öffentliche Toiletten werden zur Zeit nur in einem temporär aufgestellten Container neben der "Seenotrettung" angeboten. Es bestehen keine Duschmöglichkeiten für Segler.

Zusätzlich sind auf den landseitigen Flächen direkt an der Kaikante zahlreiche gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ansässig (Gastronomie, Verwaltung, Fahrscheinverkauf, Frisör, Fahrradverleih sowie weitere Einzelhandelseinrichtungen/Läden), zudem Handwerksbetriebe (Werkstätten, Schlosserei) und Einrichtungen der Fischerei (Netzschuppen). Im Hafen steht das Feuerwehrgebäude sowie die Seenot- und Rettungsstation; mit dem Bau eines Gebäudes der Johanniter-Unfallhilfe wurde im Herbst 2009 begonnen.

Nördlich der Haupterschließungsstraße des Hafens „Achtern Diek“ bestehen weitere gewerbliche Nutzungen (Mülllagerplatz, Logistikunternehmen, Schreinerei) sowie einzelne Wohnungen / Ferienwohnungen (teilweise ungenutzt). Im angrenzenden Wäldchen steht ein Sendemast der Deutschen Telekom mit Nebengebäude.

1.4.2) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht

Die Insel Hiddensee ist von einer Vielzahl sich teilweise überlagernder Schutzgebiete erfasst, die im Folgenden aufgeführt sind, soweit Sie die Planung berühren.

Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte zur Verordnung zum Teil innerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft (Wasserflächen sowie die westliche und östliche Mole). Gemäß textlicher Festlegung gehören jedoch die im Zusammenhang bebauten Ortschaften einschließlich ihrer nächsten Umgebung nicht zum Nationalpark (§ 2 Nr.3 der VO), außerdem ist die bisherige bestimmungsgemäße Nutzung von baulichen Anlagen einschließlich der dazugehörigen Flächen ausdrücklich von den Verbots des §6 des Nationalparks ausgenommen(§ 7 Nr.5 der VO) .

Der Nationalpark beinhaltet Ostsee- und Boddengewässer sowie Landflächen Vorpommerns im Bereich der Halbinsel Darß-Zingst sowie der westlich der Insel Rügen gelegenen Gewässer. Er liegt in einem landschaftlich vielfältig strukturierten Raum, der gleichzeitig eines der wichtigsten Tourismusgebiete des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist. Der Großteil der Insel Hiddensee ist Bestandteil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, ausgespart vom Schutzstatus sind lediglich die Ortslagen mit den Häfen sowie teilweise die unmittelbar angrenzenden Flächen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Nationalparks oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Störung führen können, sind laut Nationalparkamtverordnung verboten. Inwieweit bspw. das Hafenbecken tatsächlich vom Handlungsverbot berührt ist, ist im Rahmen der Planung zu klären. Tatsächlich handelt es sich beim Hafen Vitte um einen anthropogen geformten Siedlungsbereich, der seit ca. 100 Jahren permanenten Änderungen und Nutzungen unterliegt.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzieilen wird unter 3.2 dargestellt.



Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst eine Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinem Lebensräumen mit Lebensräumen der Bodenlandschaft gekennzeichnet ist. Flachwasserbereiche der Außenküste, Inseln, Hakenbildung, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild der Landschaft und haben eine herausragende Bedeutung für die Reproduktion, Rast und Überwinterung einer Vielzahl von Vogelarten. Angrenzende Äcker sind Nahrungsflächen für rastende Schwäne, Gänse, Enten, Kraniche und Limikolen.

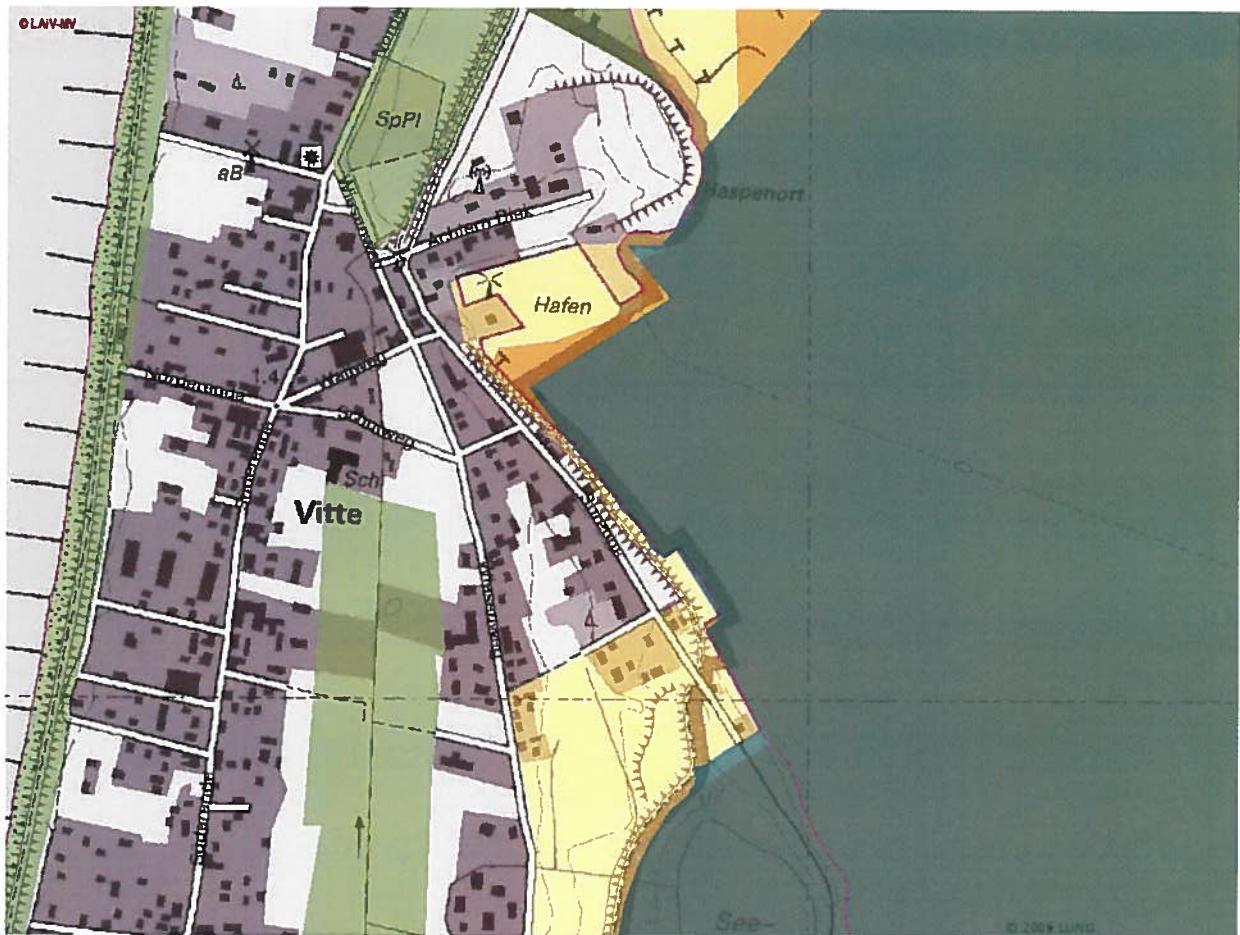


Abbildung 2: Schutzgebiete im Umfeld Vitte (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)
blau = FFH-Gebiete, braun = EU-Vogelschutzgebiete, grün = LSG, beige = Nationalparke

FFH -Gebiet DE 1544 – 302

Das Plangebiete grenzt im Süden und Osten direkt an das FFH-Schutzgebiet DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzieilen wird deshalb unter 3.2 dargestellt.

Die FFH-Richtlinie zielt darauf ab, die Artenvielfalt durch die Einrichtung von besonderen Schutzgebieten zu erhalten. Die Schutzgebiete sollen ein kohärentes, europäisches, ökologisches Netz formen, in dass sich die Schutzgebiete zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten einschließen. Für jedes einzelne Gebiet, sind entsprechend den Erhaltungszielen die erforderlichen Maßnahmen aufzustellen und durchzuführen. Des Weiteren sind Vorkehrungen für ein Monitoring der Erhaltungszustände zu treffen sowie die Wiederansiedlung bestimmter heimischer Tier- und Pflanzenarten und die Ansiedlung nicht heimischer Arten abzuwägen. Ein Maßnahmenplan liegt für das Schutzgebiet bislang nicht vor. Das Gebiet weist ein repräsentatives Vorkommen von FFH – Leitarten und – Arten auf und besteht aus einem großflächigen Komplex unterschiedlicher Le-



bensräume mit weitgehend ungestörter Biotop- und Habitatentwicklung. Schutzziel besteht im Erhalt und in der teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marin en und Küstenlebensraumtypen, Offenland- und Waldlebensraumtypen sowie charakteristischer FFH-Arten.

Landschaftsschutzgebiet "Insel Hiddensee"

Das LSG „Insel Hiddensee“ liegt vorwiegend westlich in geringer Entfernung zum Plangebiet (westlich des Deichs, nördlich des Grabens). Das LSG ist durch den bestehenden Deich vom Plangebiet getrennt, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das LSG sind nicht zu erkennen.

Gesetzlich geschützte Biotope / Geotope

Die Wasserfläche des Boddens einschließlich der im Plangebiet befindlichen Hafenfläche ist als Biotop „Offenwasser Bodden“ unter Nummer VBL01601 als „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ geschützt.

Westlich parallel zum Graben befindet sich außerhalb des Plangebiets das als Trocken- und Magerrasen geschützte Biotop „Sand-Magerrasen nordwestlich des Vitter Hafens“. Der Bereich entspricht dem Verlauf des Grabens.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Fast der gesamte Planbereich liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet außerhalb von Ortslagen oder B-Plangebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gewässerschutzstreifen nach § 38 WHG

An der Nordwest- und Westgrenze verläuft ein Gewässer/Graben des Wasser- und Bodenverbands. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist (§ 36 WHG). Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§ 38 Abs. 3 WHG). Der Gewässerschutzstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

1.4.3) Küstenschutz / Sturmfluten

Küstenschutz

Das Plangebiet liegt außerdeichs im Überflutungsgebiet des Schaproder Boddens.

Die gesamte Insel Hiddensee wurde mit dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser zum Küstenschutzgebiet erklärt. Dieser Beschluss beruhte auf § 36 Abs. 1 des Wassergesetzes vom 17.04.1963 i. V. m. §§ 59 Abs. 1, 63 der Ersten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 17.04.1963, Der Beschluss galt nach § 46 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 fort.

Der Schutz der Küsten durch den Bau, die Unterhaltung und Wiederherstellung von See- und Boddendeichen u. a. technischen Einrichtungen und Maßnahmen, sowie durch die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes (Küstenschutz) ist eine öffentliche Aufgabe. Nach § 136 LWaG M-V wird der Bestandsschutz für nach DDR-Recht beschlossene Küstenschutzgebiete festgeschrieben.



Aufgrund der Besonderheit der Insel Hiddensee sollte grundsätzlich der 200 m Küstenschutzstreifen verbindlich eingehalten werden; eine Verdichtung der Bebauung ist zu vermeiden. Nur in städtebaulich begründeten Fällen sollte zudem der Mindestabstand auf 50m vom landseitigen Fußpunkt der Dünen und Deiche für die Bebauung freigegeben werden.

Für das Küstenschutzgebiet "Insel Hiddensee" besteht allgemein die grundsätzliche Festlegung, dass Ausnahmen vom Bauverbot im Küstenschutzgebiet nur zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 20m zum landseitigen Deich-/Dünenfuß eingehalten wird sowie von 10m- entlang des Riegeldeichs in Vitte . Bestehende Gebäude genießen ausschließlich Bestandsschutz. Für den Hafen Vitte gilt abweichend, dass derzeitig die Molen als Schutzanlagen für Deich- und Hafenanlagen betrachtet werden können, so dass die üblicherweise einzuhaltenen Sicherheitsmaßnahmen (Bauverbot im 20m Streifen) hier außerdeichs in abgeschwächter Form als Bauverbot im 15m Streifen einzuhalten sind. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Zur Zeit stehen in diesem Bauverbotsstreifen verschieden genutzte Gebäude, die vor dem Hintergrund der Küstenschutzthematik lediglich Bestandsschutz genießen.

Die Nutzung unmittelbar am Deich-/Dünenfuß ist so zu beschränken, dass mindestens in 3,00m Abstand vom Deichfuß lediglich Nutzung als Dauergrünland mit Mähnzung, ausnahmsweise Schafbeweidung, möglich ist, falls dies überhaupt irgendwo in Betracht kommt und sich entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) muss der o. g. Abstand sogar auf mindestens 10,0m vergrößert werden. Eine Gartennutzung kommt ebenfalls nur unter denselben Beschränkungen in Betracht.

Für die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee ist der Küstenschutz von existenzieller Bedeutung. Die gesamte Insel ist zum Küstenschutzgebiet erklärt worden. Auf Grund der besonderen Bedeutung des Küstenschutzes sollten sich alle Planungen für die gesamte Insel an den Erfordernissen des Schutzes vor Sturmhochwasser orientieren.

Sturmflutschutz

Das Plangebiet befindet sich außendeichs der vorhandenen Sturmflutschutzanlagen der Ortslage Vitte, diese sind somit für das Bebauungsplangebiet selbst wirkungslos. Damit ist das B-Plangebiet „Hafen Vitte“ bei Sturmfluten extrem überflutungsgefährdet. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisaufschreibungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei der statischen Bemessung aller baulichen Anlagen Wasserstände bis 2,45 m HN sowie die Lastfälle Wellenergie im Sturmflutfall und Eisdruck einzubeziehen sind, um eine Gefährdung insbesondere der landseitig gelegenen Küstenschutzanlagen auszuschließen.

1.4.4) Denkmalschutz

Die Denkmalliste des Landkreises Rügen (Stand 07.11.2007) weist im Plangebiet kein Baudenkmal aus. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

1.4.5) Sonstiges

Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt im Bereich des Hafens an die Bundeswasserstraße, die entsprechend § 9 (6) BauGB nachrichtlich im B-Plan zu vermerken ist.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)



- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- 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 anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- sind Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Richtfeuer

Für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Nordwestlich des Hafens stehen das Ober- und Unterfeuer des Hafens Vitte, deren Richtfeuerachse über den Hafen auf den Bodden gerichtet ist. 20m beidseitig der Richtfeuerachse ist eine Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Derzeitig sind diese Flächen durch Bestandsbebauung geprägt, die die Schifffahrt nicht einschränken. Inwieweit Ersatzbauten oder zusätzliche Bebauungen in ihren Ausmaßen einzuschränken sind, wird in der Planung zu berücksichtigen sein.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Hafenentwicklung

2.1.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Mischung aus hafenaffinen Nutzungen (Schifffahrt, Fischerei) mit allgemeinen touristischen Funktionen des Seebades (Hafen als attraktiver, authentischer Geschäfts- und Aufenthaltsbereich) ausgebaut werden. Dabei ist ein breites Nutzungsspektrum zu berücksichtigen:

- Anlagen für den Fährbetrieb (einschließlich Güterumschlag) sowie die Fahrgastschifffahrt (Aufsichtsgebäude, Hafenmeisterbüro, Anleger, Fahrscheinverkauf mit Warteraum, Verwaltung),
- allgemeine Anlagen für die Schifffahrt (Bootszubehör und -reparatur, Bootstankstelle, Seenotrettung),
- Einrichtungen für die Fischerei (Werkstatt, Sanitärräume, Lager) mit Möglichkeit zur Weiterverarbeitung und zum Direktverkauf von Fisch,
- ergänzende gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Läden, Dienstleistungen wie Fahrradverleih, Frisör, etc.),
- allgemeine, von der zentralen Lage profitierende Infrastruktureinrichtungen (Feuerwehr, Rettungsstelle) sowie Anlagen für öffentliche Zwecke (Gemeinbedarfseinrichtungen),



- ergänzende kleinere Gewerbebetriebe, für die im Hafen angesichts der auf der Insel eingeschränkten Transportmöglichkeiten gute Standortvoraussetzungen bestehen (Schreinerei).

Die Beherbergung im Hafenbereich (Fremdenzimmer) soll nicht weiter ausgebaut werden.

Die folgenden, kurz- bis mittelfristig von der Gemeinde geplanten Maßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt:

- Neubau eines Multifunktionsgebäudes mit Turnhalle, Feuerwehr und großem Versammlungs- / Schulungsraum.
- Neubau eines Hafenempfangsgebäudes als zentralem Anlaufpunkt auf der Ostmole.
- Ausbau der Einrichtungen des Güterumschlages. Da die Motorfähre „Vitte“ das einzige größere für Frachtgut geeignete Schiff ist, können die größeren Ladungen nur am Anleger in Vitte angelandet werden. Weil ein zeitgenauer Weitertransport nicht immer möglich ist, wird für die Fracht dringend ein Frachtraum benötigt, in dem das Stückgut für einige Zeit witterfest gelagert werden kann.
- Ausbau der Infrastruktur für Sportbootfahrer im Bereich der Westmole (Sanitärbau mit Duschvorrichtungen, Toiletten und Wasserentnahmestellen).

Der Neubau der ehemals in Kloster stationierten Johanniter-Unfall-Hilfe, die dringend in zentraler Lage eine neue Unterkunft erhalten mussten, die vor allem auch den geforderten allgemeinen medizinischen Standard genügt, ist mittlerweile erfolgt.

In einem zweiten Ausbauschritt soll östlich der Ostmole ein zusätzlicher Liegeplatz für größere Schiffe (z.B. Kabinenschiffe, Hotelschiffe) errichtet werden. Voraussetzung hierzu ist eine Inkommunalisierung der betroffenen Wasserflächen, die bislang nicht erfolgt ist.

2.1.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Rahmen eines Masterplans wurden im Jahr 2009 verschiedene räumliche Anordnungen für die Verteilung der Gebäude und Funktionen untersucht.

Die Entwicklung des Plangebietes setzt eine Neuorganisation der Abläufe sowie Nutzungen voraus:

- Die Liegeplätze sollen neu organisiert werden, so dass Nutzungen mit ähnlichen Funktionsansprüchen gebündelt werden. Insbesondere die Fähr- und Ausflugsschifffahrt soll an der Ostmole zusammengezogen werden, während die Segler um die Westmole gruppiert werden können. Gleichzeitig sollen die landseitigen Funktionen von Fährverkehr / Fahrgastschifferei auf der Ostmole gebündelt werden (gemeinsamer Fahrkartenvorverkauf, Warteraum, etc.).
- Im Bereich der Westmole sollen kurzfristig die Liegeplätze für die Segler zusammen gefasst werden. Hier werden zentrale Sanitäreinrichtungen (Duschen, WC) den Seglern neu zur Verfügung gestellt. Alternativ ist auch ein Standort der Sanitäreinrichtungen integriert in einen Neubau (auf der Rückseite) östlich der Seenotrettung vorstellbar,
- Die Aufstellflächen für die Kutschen sollen kurzfristig deutlich definiert werden. Das beinhaltet eine Verkehrslenkung und eine funktionale Einbindung in die Abläufe des Hafenbetriebes. Eine Neuordnung schließt auch eine gute Sichtbarkeit der Kutschen als touristische Attraktion für die Gäste mit ein.
- Die Handkarren werden derzeitig u.a. am Zaun der auf der Ostmole befindlichen Grünfläche geschlossen, ansonsten aber auch überall dort, wo sich Möglichkeiten zum Befestigen bieten. Auf Grund der Autofreiheit der Insel soll der Gepäcktransport auch zukünftig erleichtert werden. Die Handkarren sind daher eine notwendige Transporterleichterung. Mit der Planung sollen nun Flächen ausgewiesen werden, die allein den Handkarren vorbehalten bleiben. Die bestehenden



Grünflächen bzw. die neu entstehenden Grünflächen werden dadurch wieder zu erkennbaren Grünflächen und bilden keine Restflächen mehr. Einer Verteilung der Handkarren über das gesamte Ostmolenareal soll entgegen gewirkt werden.

- Im Zuge der Neuordnung der Funktionsabläufe im Hafen sind auch zentrale Flächen für das Aufstellung von Wertstoffsammelcontainern zu berücksichtigen.
- Das Areal nördlich von Achtern Diek kann mittel- und langfristig neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Flächen wirken z.T. derzeitig als Lagerflächen und temporäre Ferienwohnung eher untergenutzt. Touristische und Gewerbliche Flächenansprüche sind nur bedingt mit einander vereinbar. Daher wird die in Teilen bereits vorhandene Trennung von lautem und sonstigem emittierenden Gewerbe im Norden des Plangebietes von touristischem Gewerbe im Hafenbereich weiter geführt. Zukünftig werden für gewerbliche Nutzungen in den Ortslagen zunehmend weniger Bereiche zur Verfügung stehen, da die Ortslagen zukünftig überwiegend dem Wohnen und dem Tourismus zur Verfügung stehen sollen. Angesichts eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Vorhaltung der eingedeichten Flächen für die Wohn- und Tourismusnutzung muss die Gemeinde jedoch vorausschauend planen und für emissionsträchtige Nutzungen bzw. immissionsunempfindlichere Nutzungen Flächen ausweisen.
- Der Verbindung zwischen Achtern Diek und nördlicher Kaianlage ist in weiten Teilen nicht klar erkennbar. Die bisherigen Wege sind zu sichern.
- Zukünftig soll nur noch die Zuwegung Achtern Diek für den Fahrverkehr zulässig sein. Der übrige Bereich soll so abgesperrt werden, dass er nur noch fußläufig zugänglich ist. Lediglich der unmittelbare nicht fährengebundene Hafenanliegerverkehr wird ausnahmsweise zum Hafen fahren können.

2.2) Flächenbilanz

Für den Planbereich des B-Plan Nr.1 „Vitte Hafen“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche qm	Anteil %	GRZ	Grundfläche zulässig	Grundfläche bestand
Gewerbegebiet	11.287 qm	21,06 %	0,6	6.772 qm	
SO Hafen	18.042 qm	36,46 %	0,6	10.825 qm	
Gemeinbedarf	2.166 qm	4,38 %	0,8	1.733 qm	
Grünflächen	307 qm	0,62 %			
Verkehrsflächen	4.060 qm	8,20 %			
Gehölzflächen	1.412 qm	2,85 %			
Graben (m. Schutzstreifen)	171 qm	0,35 %			
Wasserfläche	12.906 qm	26,08 %			
Geltungsbereich	49.496 qm	100 %		18.812 qm	

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet als zentralem Empfangs- und Logistikbereich der Insel überlagern sich die unterschiedlichen Verkehrsarten:

- Angesichts der Autofreiheit der Insel werden die Straßen hauptsächlich von Fußgängern



und Radfahrern frequentiert. Sowohl für Auspendler als auch für die Besucher des Hafens sind deshalb umfangreiche Fahrradstellplätze zu berücksichtigen. Zudem ist ein Sammelpunkt für Handkarren vorzusehen, die von Einheimischen wie Gästen als Haupttransportmittel eingesetzt werden.

- Da die Personenbeförderung auf der Insel in großem Umfang durch Pferdefuhrwerke erfolgt, ist im Hafenbereich ein Aufstellplatz für Kutschen und eine Haltestelle für den Inselbus insbesondere zum Zeitpunkt des Eisfahrplans zu integrieren.
- Anders als im Rest der Insel, wo angesichts der Autofreiheit nur geringe Anforderungen an die verkehrliche Erschließung bestehen, wird der Hafen jedoch auch durch den motorisierten Fahrverkehr genutzt. Dabei handelt es sich um Rangierverkehr und den An- und Abtransport von Gütern.
- Der als Aufenthaltsbereich wichtige durchgehende Fußgängerbereich entlang der Kaikante und östlich der Ostmole wird überlagernd durch Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Im Geltungsbereich besteht flächendeckend das Trinkwasserleitungsnetz des ZWAR.

Angesichts des begrenzten Trinkwasserdargebots auf der Insel ist jedoch die Erschließung weiterer Gebäude nicht gesichert. Zulässig ist gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis eine ganzjährige Trinkwasserförderung (Q_{365}) von täglich 800 m³/d bzw. eine saisonale Trinkwasserförderung (Q_{120}) von 850 m³/d (Bericht zur Ermittlung des nutzbaren Grundwasserdargebots der Insel Hiddensee“, HGN Greifswald 2004). Unter den bestehenden anlagentechnischen Voraussetzungen ist nach Aussage des ZWAR vom 24.01.2005 keine Erhöhung der derzeit genehmigten Fördermengen möglich.

Nach Brunnenneubohrungen zwischen den bestehenden Wasserfassungen Schwedenhagen und Grieben sowie bei Errichtung von zusätzlichen Grundwassermessstellen mit entsprechender Überwachungstechnik kann die maximal mögliche Sommerentnahme Q_{120} theoretisch auf 1.000 m³/d erhöht werden. Die mittlere Grundwasserentnahme Q_{365} sollte zur Vermeidung eines Brackwassereintrags 800 m³/d nicht überschreiten.

Voraussetzung für eine erhöhte Förderung ist die Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Bedingt durch die erforderlichen Investitionsmaßnahmen im Bereich der Wasserversorgungsanlagen ist die Umsetzung der Maßnahmen kurzfristig nicht realisierbar.

Für die Bauleitplanung ist zudem zu berücksichtigen, dass in einigen leer stehenden Objekten kurzfristig eine Nutzungsaufnahme erfolgen kann (sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen dagegen stehen) und damit der Wasserverbrauch weiter ansteigt.

Im Rahmen der gemeindlichen Planung soll erreicht werden, dass der absehbare Trinkwasserverbrauch nicht überschritten wird. Hierzu werden im Wesentlichen Vorhaben auf vorhandene Nutzungen begrenzt (Nutzungsaufnahme bzw. Ersatzbebauung).

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des ZWAR sicher gestellt. Planungen für zusätzliche Leitungen bestehen seitens des Versorgungsträgers nicht.

Zwischen Vitte und Neuendorf betreibt der ZWAR eine Kläranlage, die entsprechend der Kapazität der Trinkwasserversorgung ausgebaut wurde. Die Möglichkeit eines weiteren Ausbaus erscheint angesichts der zu erwartenden strengen umweltrechtlichen Auflagen fraglich (Bodden mit



Abbildung 3: Masterplan Hafenentwicklung



vielfältigem Schutzstatus nach nationalem und internationalem Recht).

Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser wird derzeit dezentral durch die einzelnen Grundstückseigentümer entsorgt bzw. in das Hafenbecken abgeleitet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch eine Entnahmestelle im Hafen gedeckt werden.

Gasversorgung

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt.

2.4) Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.4.1) Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsflächen

Die Baugebiete werden bestandsorientiert auf den bereits genutzten / vorgeprägten Flächen ausgewiesen. Dabei wird die Bebaubarkeit im Sinne einer Nachverdichtung auch auf bisherige Lager- / Arbeitsflächen ausgeweitet. Die rahmenden Gehölzflächen im Osten bleiben ausgespart und werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Eine erhebliche Ausweitung der Baugebietsflächen auf nicht vorgenutzte Flächen ist nicht vorgesehen.

Die räumliche Differenzierung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur sowie den vorhandene nutzungen. Unterschieden werden:

- Sonstige Sondergebiete Hafen für die kleinteilig bebauten Flächen entlang der Kaikante (mit West- und Ostmole), im nordwestlichen Bereich sowie der Bereich östlich der Ostmole. Angestrebt wird eine breite Nutzungsmischung aus hafenaffinen, maritim-gewerblichen, touristischen nutzungen (Gastronomie, Läden und Dienstleistungen) sowie allgemeinen Infrastruktureinrichtungen (Feuerwehr, Seenotrettung, Johanniter-Unfallhilfe). Beherbergungseinrichtungen sowie Wohnungen sollen im Hafenbereich nicht zugelassen werden; bestehende Einrichtungen genießen Bestandsschutz, sofern diese in der Vergangenheit zulässigerweise errichtet wurden.
Mit Ausnahme der zentralen Erschließungsstraße „Achtern Diek“ wird die gesamte landseitige Fläche im genannten Bereich als Sondergebiet ausgewiesen. Mit Ausweisung als Sondergebiet (statt als Verkehrsfläche) soll größere Flexibilität für eine Nutzung durch Gastronomie, die Anlagen der Fahrgastschifffahrt sowie weitere nutzungen gesichert werden.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet für die großen Logistik- und Arbeitsflächen im Nordosten des Plangebietes. Der Hafen ist nach der umfassenden Bauleitplanung der Jahre 2007 – 2009 der einzige verbliebene Standort in Vitte, der für emittierendes Gewerbe überhaupt zur Verfügung steht. Die immissionsschutzrechtliche Einschränkung durch auf Mischgebietsniveau reduzierte Lärmemissionen für den Zeitraum nachts berücksichtigt den Status der Gemeinde als Erholungsort (Seebad) bzw. die Schutzbedürftigkeit der in geringer Entfernung angrenzenden Siedlungsbereiche (Beherbergung, Wohnen).
- Für die Gemeinbedarfsfläche sind Mehrzweckgebäude mit Turnhalle, neuer Feuerwehr und Versammlungsräumen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, sowie die jeweiligen Stellplatzflächen geplant. Landesmittel wurden beantragt, der Bau ist für 2011 ge-



plant.

2.4.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Festlegung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie durch die Festlegung von Firsthöhen festgelegt. Dies gilt auf Grund der gut sichtbaren Lage im Grunde auch für die Gemeinbedarfsflächen. Hier wird nur auf die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da auf Grund der zu erwartenden Nutzungen sehr unterschiedliche Raumhöhen erwartet werden. Eine Aussage über die Fügung der unterschiedlichen Geschosse und die daraus zu ermittelnde Anzahl der Vollgeschosse kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend gemacht werden. Angesichts extrem unregelmäßiger Flurstückszuschnitte sowie in Anbetracht der Großflächigkeit gewerblicher Anlagen wird eine hohe Grundflächenzahl zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bereichsweise durch die Baufensterausweisungen eingeschränkt. Für die Gesamtversiegelung gilt die Kappungsgrenze des §19 (4) BauNVO von 0,8 auch für die Gemeinbedarfsflächen.

2.4.3) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen bestandsorientiert ausgewiesen.

Die in der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO zulässigen Gebäudelänge von 50 m ist untypisch; deshalb wird für die Ortsbild prägende Bebauung am Hafenrand eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bei Wahrung der Grundprinzipien der offenen Bauweise (seitliche Grenzabstände) kürzere Gebäudelängen festgesetzt werden. Allein für das Gewerbegebiet werden wegen der dort stark funktions- bzw. nutzungsgebundenen Gebäudeformen längere Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Bestandsorientiert wird im Westen des Plangebietes für Hauptnutzungen ein Baufenster (ehemalige Räucherei) ausgewiesen. Das Baufenster auf der Ostmole weist eine Länge auf, die eine gewisse Flexibilität in der Positionierung eines baukörpers zulässt.

2.4.4) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen ein Erhaltungsgebot für ortsbildprägende Gehölzbestände (Randeingrünung). Auf den Schutz der vorhandenen Einzelbäume (vorwiegend Weiden und Birken) kann angesichts der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Gemeinde verzichtet werden. Auf die Baumschutzsatzung wird unter III.2 als Nachrichtliche Übernahme hingewiesen.

2.4.5) Nachrichtliche Übernahmen

Folgende nach anderen Rechtsquellen getroffenen Festsetzungen werden nach § 9(6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Deich- und Dünenschutzstreifen

Zur Sicherung der Hochwasserschutzanlagen wurden auf Grundlage Landeswassergesetzes MV und der Landesbauordnung MV umfangreiche Schutzflächen entlang des Boddendeiches festgesetzt, auf denen ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen gilt. Die Schutzflächen werden im Plan in nachrichtlicher Übernahme als Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, dargestellt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Die in den Planbereich hineinragenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. 1.3.3). Dies sind insbesondere:



- das Plangebiet überlagernde Abschnitte des 150m Küsten und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V,
- die bestehenden Gewässer/Gräben einschließlich des 5m Uferschutzstreifens nach § 38 WHG.

Schiffahrtszeichen

Für das Richtfeuer im Geltungsbereich des B-Planes sind Freihaltezonen von 20m beidseitig der Richtfeuerachse einzuhalten bzw. eine eingeschränkte Höhenentwicklungen zu beachten.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwegen:

- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung kommt auch in der gemeindlichen Planung eine sehr hohe Bedeutung zu.
Mittel und langfristig soll die Planung den Ausbau des Hafens als Gewerbestandort und so auch in Zukunft der Arbeitsplätze auf der Insel sichern.
- *Die Belange des Umweltschutzes.* Angesichts des begrenzten Trinkwasserdargebots ist die Entwicklung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee durch natürliche Faktoren begrenzt. Bereits in der Vergangenheit hat an einzelnen Tagen die tägliche Trinkwasserentnahme das zulässige Maß überschritten. Bei Überforderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts droht der Verlust der Trinkwassergewinnung auf der Insel. Der Aspekt einer verantwortungsvollen, d.h. nachhaltigen (dauerhaften) Nutzung lokaler Ressourcen ist daher ebenfalls von zentraler Bedeutung.
- *Die Belange des Naturschutzes.* Die Wasserfläche des Boddens ist Teil des Nationalparks, das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an Natura 2000-Gebiete. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.
Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass das Hafenareal einschließlich der anschließenden Logistik- und Arbeitstypen durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also zu einem großen Teil bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für die Weiternutzung bzw. Nutzungsintensivierung bestehender Siedlungsbereiche. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.
- *Die Belange der Forstwirtschaft.* Im Norden grenzen Waldflächen unmittelbar an das Plangebiet. Der ortsübliche Waldabstand wird beibehalten, so dass keine Waldumwandlung erforderlich ist.



Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange betroffener Grundstückseigentümer bzw. -nutzer angemessen zu berücksichtigen. Die Bedeutung der privaten Belange ist hoch einzuschätzen, da im Plangebiet umfangreiche bauliche Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang bestehen. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandschutz. Beste hende Nutzungen werden bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Alternativen

Angesichts des vergleichsweise kleinen Plangebietes sowie der prägenden Vorgaben durch die bestehende Hafennutzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen im Sinne des BauGB, Anlage 1 unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erkennbar. Eine sinnvolle Alternative zur geordneten Entwicklung des einzigen Hafens im Hauptort der Gemeinde besteht nicht. Mit der Weiterentwicklung / Verdichtung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen (Innenentwicklung).

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 18.107 qm dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Die Verträglichkeit zu den Schutzzie len der Natura 2000-Gebiete wird nachgewiesen (3.2.2).

Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UPG oder entsprechenden Landesgesetzen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind besonders geschützte Biotope und durch NatSchAG M-V oder kommunale Satzungen geschützte Grünbestände wie Einzelbäume.

Die Planung umfasst bestehende Siedlungsflächen (Maßnahme der Innenentwicklung) mit untergeordneter ökologischer Wertigkeit. Die zulässigen Nutzungen entsprechen qualitativ den bereits im Hafen gebiet vorhandenen Nutzungen. Die rahmenden Gehölzbestände werden erhalten. Geschützte Bäume werden erhalten bzw. bei Abgang entsprechend des gesetzlichen Kompensationserfordernis ersetzt.

3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das SPA DE 1542-401 umfasst eine dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marin en mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist. Flachwasserbereiche der Außenküste, Inseln, Hakenbildung en, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild



der Landschaft und haben eine herausragende Bedeutung für die Reproduktion, Rast und Überwinterung. Eine Gefährdung stellen ungelenkte touristische Aktivitäten auf dem Wasser, Stellnetzfischerei, Nutzungsaufgabe insbesondere auf Salzgrasland sowie unangepasste landwirtschaftliche Nutzung dar.

Das Plangebiet wird heute bereits öffentlich intensiv befahrenen und begangenen. Die Fläche selbst stellt keinen Lebensraum dar, welcher im Zusammenhang mit der Ausweisung europäischer Schutzgebiete eine besondere Bedeutung besitzt. Auch sind Art und Intensität der Nutzung nicht geeignet, die Schutzziele des SPA DE 1542-401 zu beeinträchtigen.

Das FFH DE 1544-302 Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee umfasst Wasserflächen östlich des Hafens, welche in einer Entfernung von unter 300m liegen. Das FFH-Gebiet repräsentiert einen charakteristischen Ausschnitt der westrügenschen Boddenlandschaft einschließlich großer Teile der Insel Hiddensee mit komplexer Ausstattung von verschiedenen Küstenbiotoptypen in typischer Abfolge und unterschiedlicher Exposition. Die Gefährdung des Gebietes liegt insbesondere in der Intensivierung ungelenkter wassergebundener Freizeitnutzungen, und in Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Gewässer und nährstoffarmen Lebensraumtypen. Als Zielarten werden Schmale Windelschnecke, Meerneunauge, Flussneunauge, Maifisch, Finte, Kammmolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe und Schweißwal benannt.

Aufgrund überwiegend vom Plangebiet unterschiedlicher Habitate ist keine dieser Arten innerhalb des Plangebietes nachweisbar. Auch kann eine Beeinträchtigung derzeitiger FFH-Arten aus dem Grünfläche heraus nicht erfolgen, da kein räumlicher Zusammenhang zu den relevanten Lebensraumtypen besteht.

Im Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wird das Vorhaben als mit dem FFH-Gebiet 1544-302 Vorpommersche Boddenlandschaft sowie SPA DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund verträglich eingestuft.

3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand / Bewertung: Die Insel Hiddensee liegt großräumig betrachtet im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichenen Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit -0,3°C der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit 16,7°C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 8,0°C. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601mm (Messstelle Sassnitz, 1mm entspricht 1l/m²). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12% und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Das Klima auf der Insel Hiddensee kann als ungestört, d.h. weitestgehend ohne stoffliche bzw. thermische Belastungen angesprochen werden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Minimierung und Vermeidung: Der Anteil versiegelter Flächen wird sich erhöhen. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Nutzung bereits baulich geprägter Flächen jedoch minimiert.



Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht zu erkennen.

Boden

Bestand/Bewertung: Das Plangebiet wurde im Zuge des Hafenbaus vor vielen Jahrzehnten künstlich aufgeschüttet bzw. die Wasserfläche des Hafens künstlich ausgebaggert, worauf nicht zuletzt Geländehöhen bis 3,5m HN hinweisen. Große Teile des Plangebiets sind Befestigt bzw. angesichts kontinuierlich intensiver Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ohne geschlossene Pflanzendecke.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Minimierung und Vermeidung: Der Anteil versiegelter Flächen wird sich erhöhen. Das Vorhaben nutzt jedoch bereits versiegelte / vorgeprägte Flächen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Böden wird vermieden.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Als Oberflächengewässer ragt der Vitter Bodden (Wasserfläche des Hafens) ins Plangebiet. Die Kaikante ist auf ganzer Länge mit einer Spundwand befestigt. Das Hafengebiet wird zum Bodden hin nicht durch eine Hochwasserschutzanlage geschützt. Lediglich die beiden Molen schützen das Hafenareal gegen den Wellenlauf.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen an der Wasserfläche vor.

Zustand nach Durchführung: Es sind keine erheblichen Änderungen für das Schutzgut Wasser erkennbar.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Angesichts der intensiven Nutzungen ist das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbegebiet () einzustufen. Es bestehen nur wenige Einzelbäume (Birken, Weiden).

Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den vorherrschenden Biotoptypen entsprechend allgemein geringe Lebensraumfunktionen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild le-



benden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Minimierung und Vermeidung: Der Anteil versiegelter Flächen wird sich erhöhen. Durch Nutzung bereits baulich genutzter Flächen und Verdichtung vorhandener Bebauung werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Für abgehende Bäume wird ein Nachpflanzgebot festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Der prägende Gehölzbestand wird erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ökosysteme von Ostsee und Vitter Bodden sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens (Innenentwicklung) nicht zu vermuten. Die zulässigen Nutzungen entsprechend qualitativ den bereits im Hafengebiet vorhandenen.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird die Insel Hiddensee in das *Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland* eingeordnet. Im Umfeld des Vorhabengebietes dominiert der Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten. Entsprechend dieser Reliefierung sowie der weitestgehend gering durch Gehölze strukturierten Wiesenflächen bestehen weite Sichtbeziehungen. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.

Von Weitem gesehen sind die nördlich des Hafenbeckens stehenden Gebäude gut sichtbar. Von Osten her bleibt das Plangebiet hinter einer dichten Gehölz- und Baumstruktur versteckt. Weiterhin existieren im Umfeld Gehölz- und Waldflächen, die die Wirkung der Bebauung in der Fernsicht reduzieren.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefierung als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird, sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Die Lage des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft bzw. Bodden erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

Minimierung und Vermeidung: Das zulässige Maß der geplanten Gebäude orientiert sich am umgebenden Bestand, so dass sich zusätzliche Gebäude unauffällig in das bestehende Ortsbild integrieren. Die rahmenden Gehölzbestände werden erhalten.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche Veränderungen des großräumigen Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.



3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben damit als positiv zu bewerten.

3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale und denkmalgeschützten Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.2.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar.

3.7) Zusammenfassung / Monitoring

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der vorausgegangenen Betrachtung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Entwicklung eines anthropogen geprägten Standortes nicht verursacht.

Schutzgut Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden bereits vorgenutzte Flächen des Siedlungsraumes verändert/überbaut. Besondere Programme zum Monitoring können folglich entfallen.

Hiddensee, September 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seitens der Forst wurde der Planung zugestimmt.

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

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

