

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

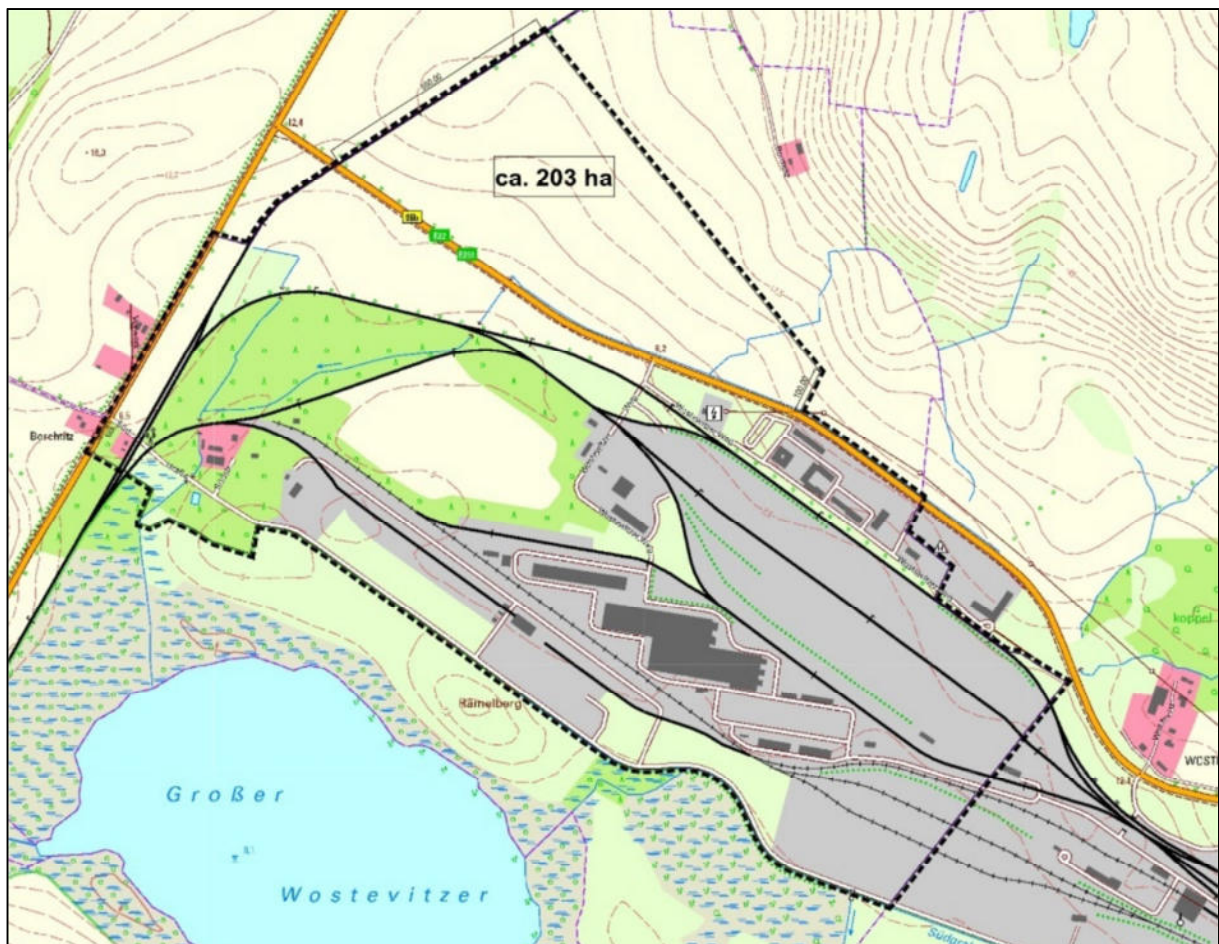


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

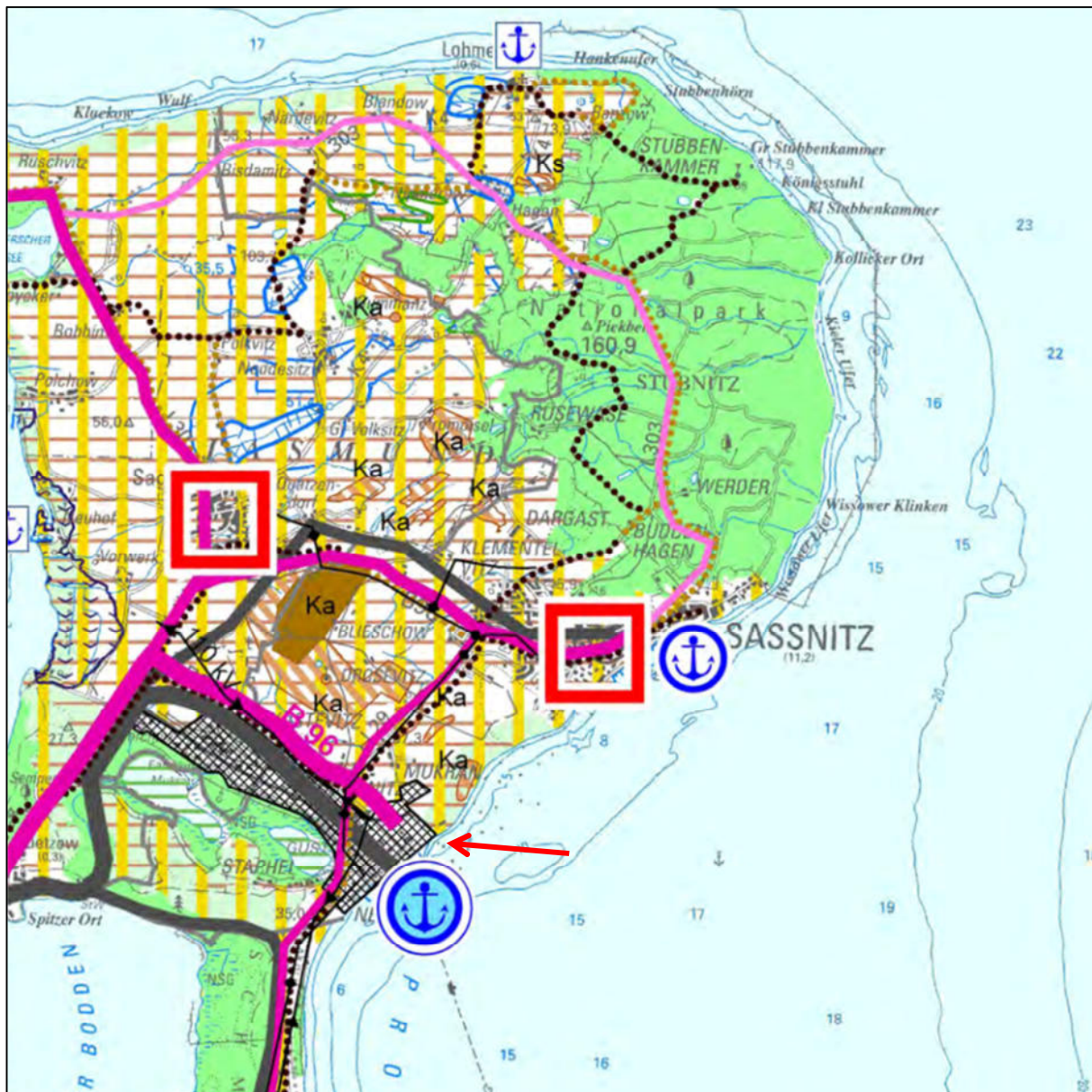


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

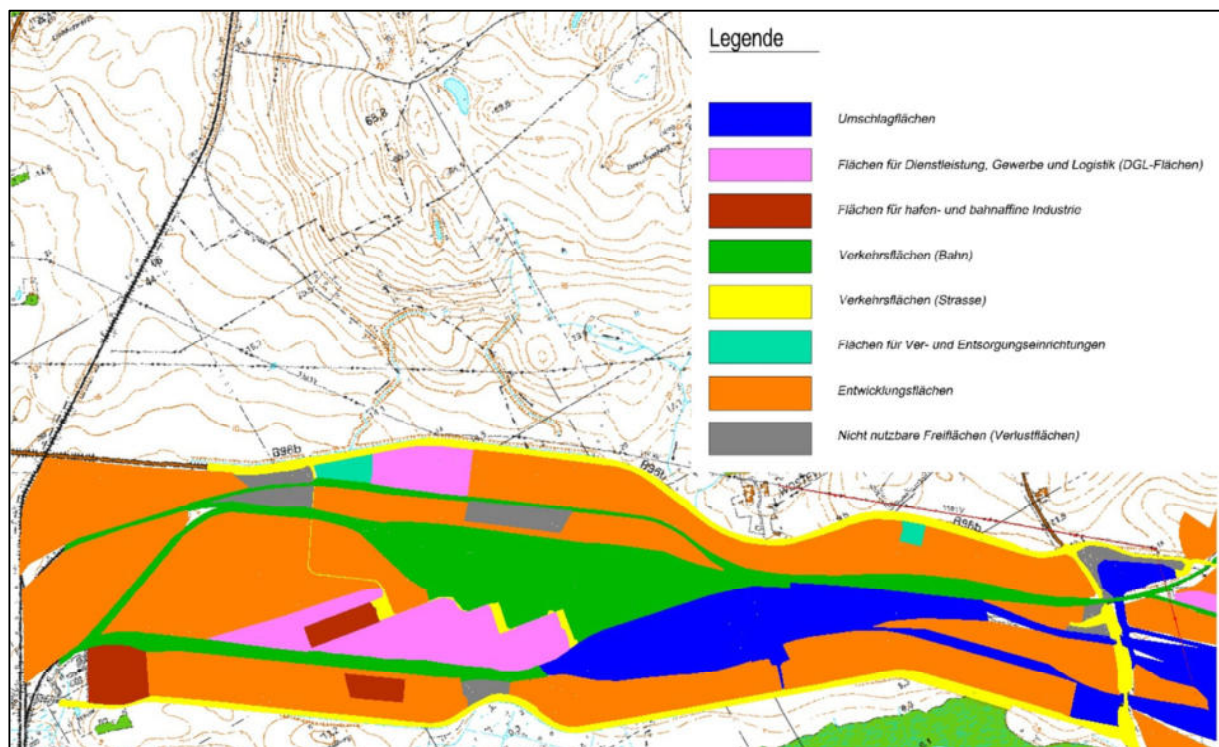


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

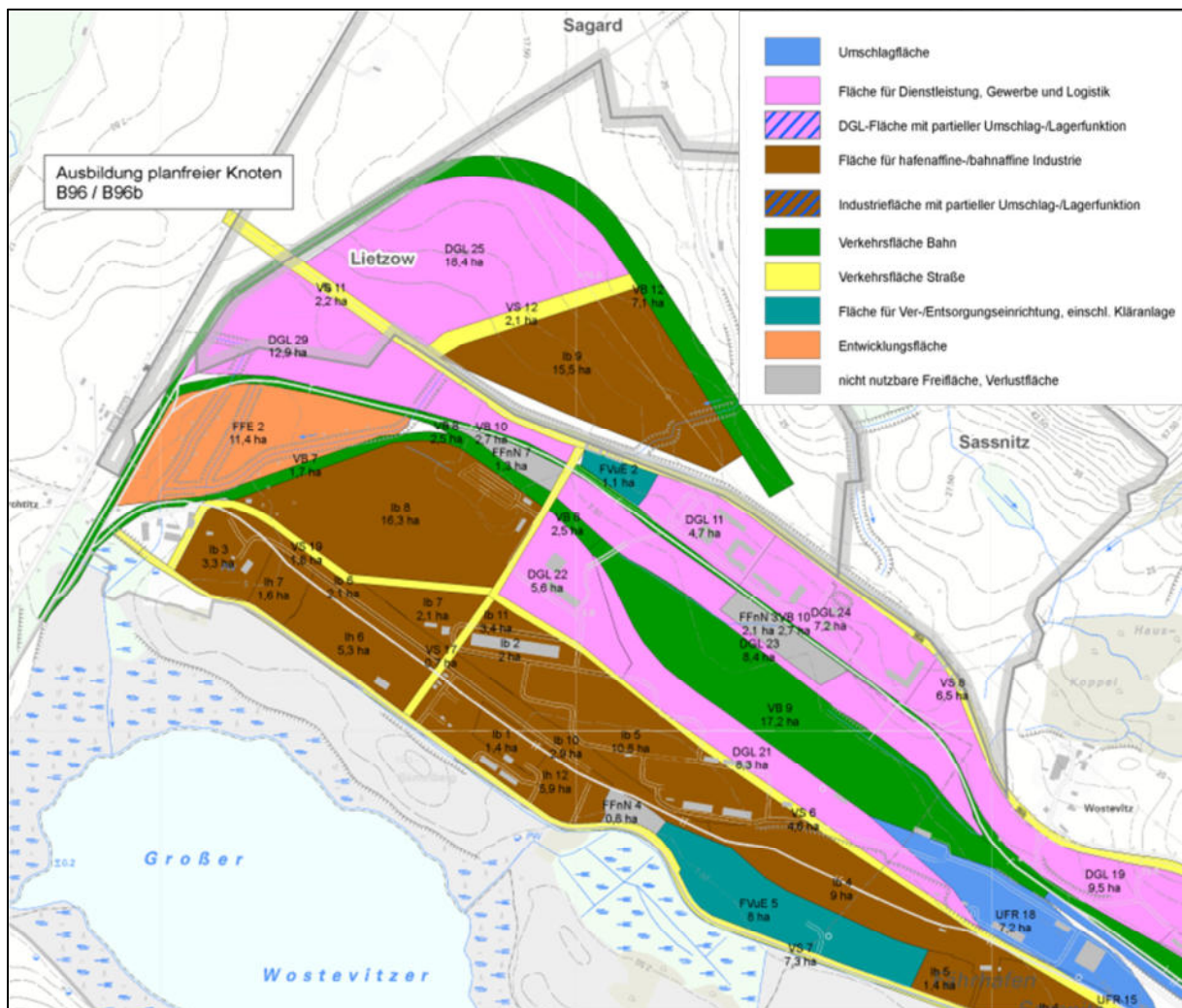


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

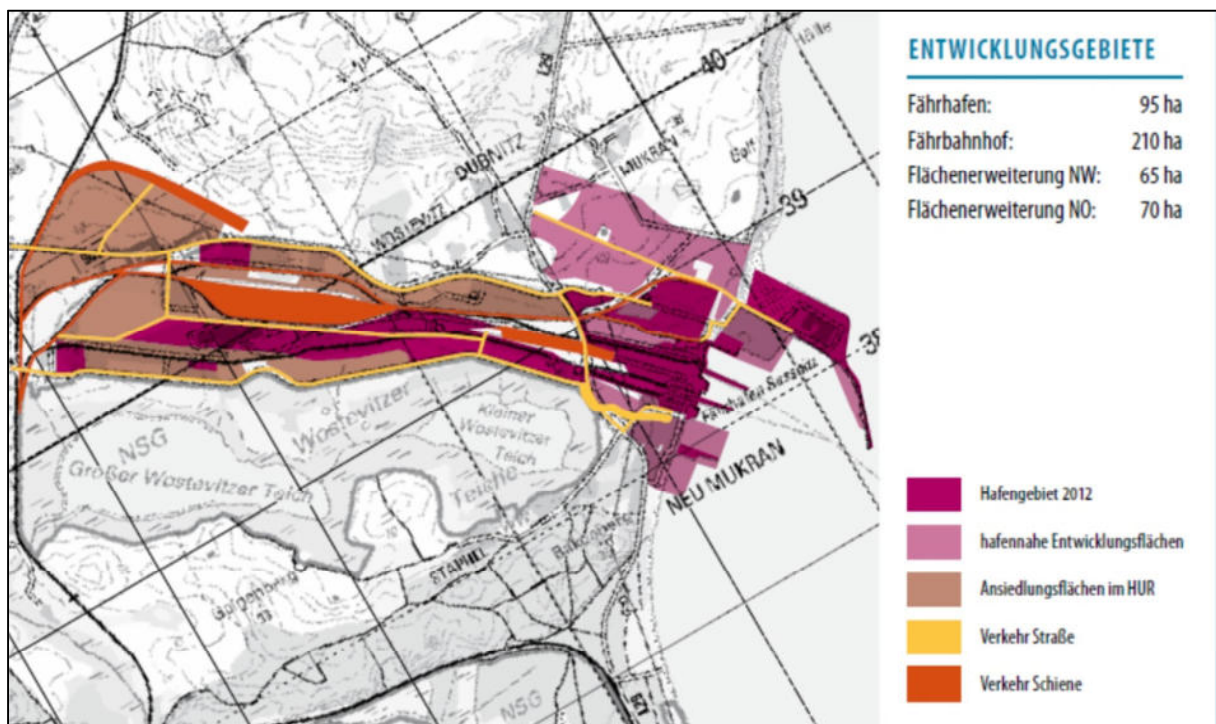


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

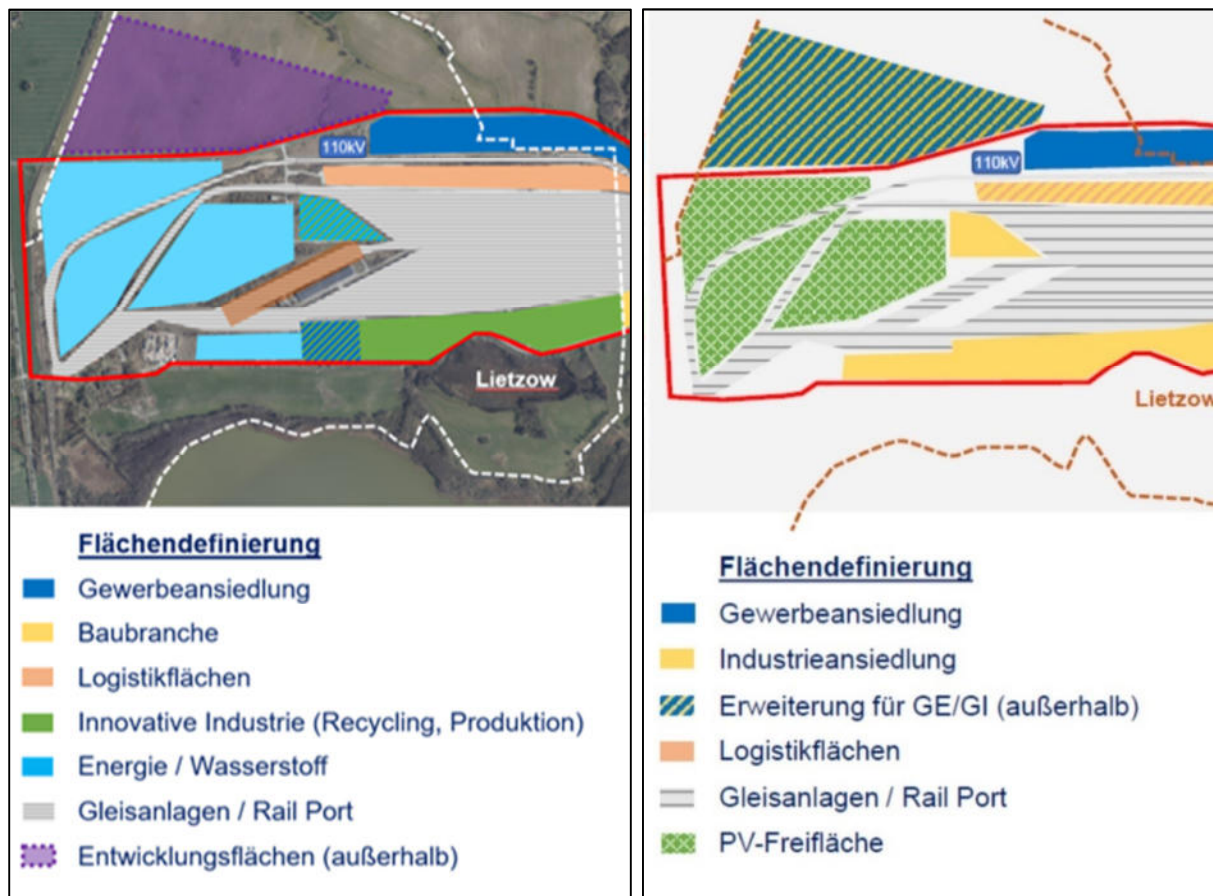


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

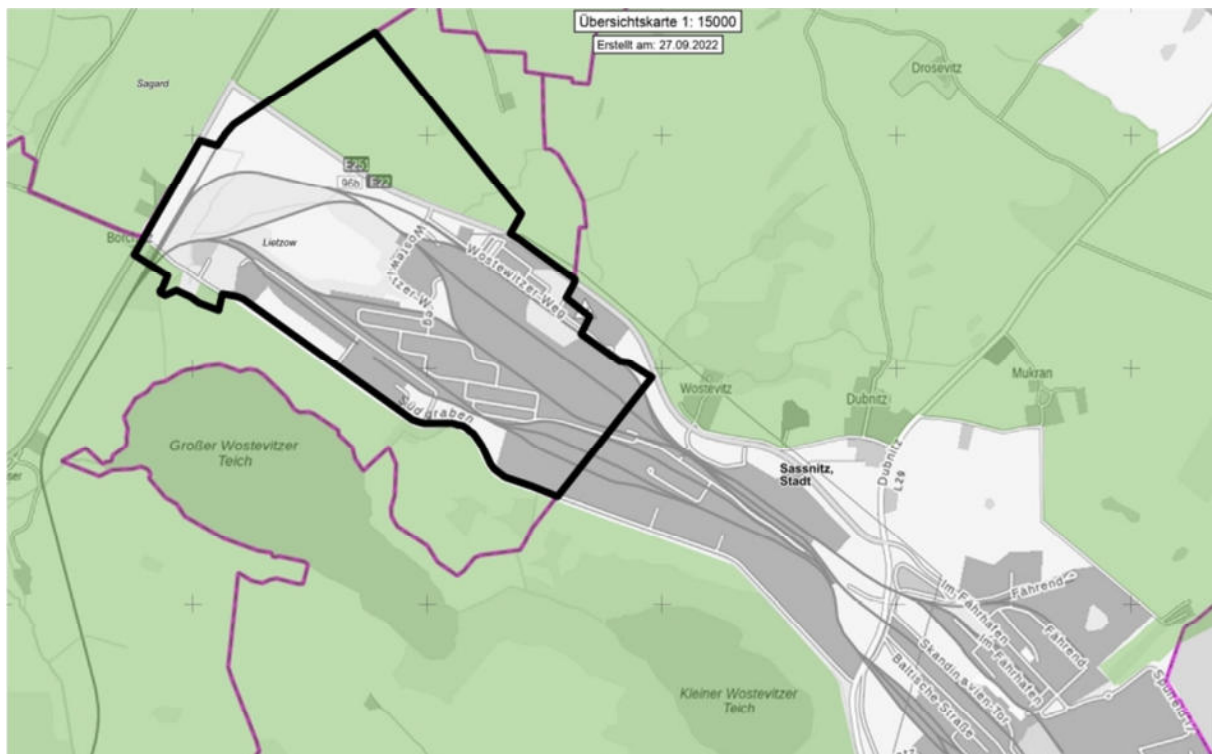


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

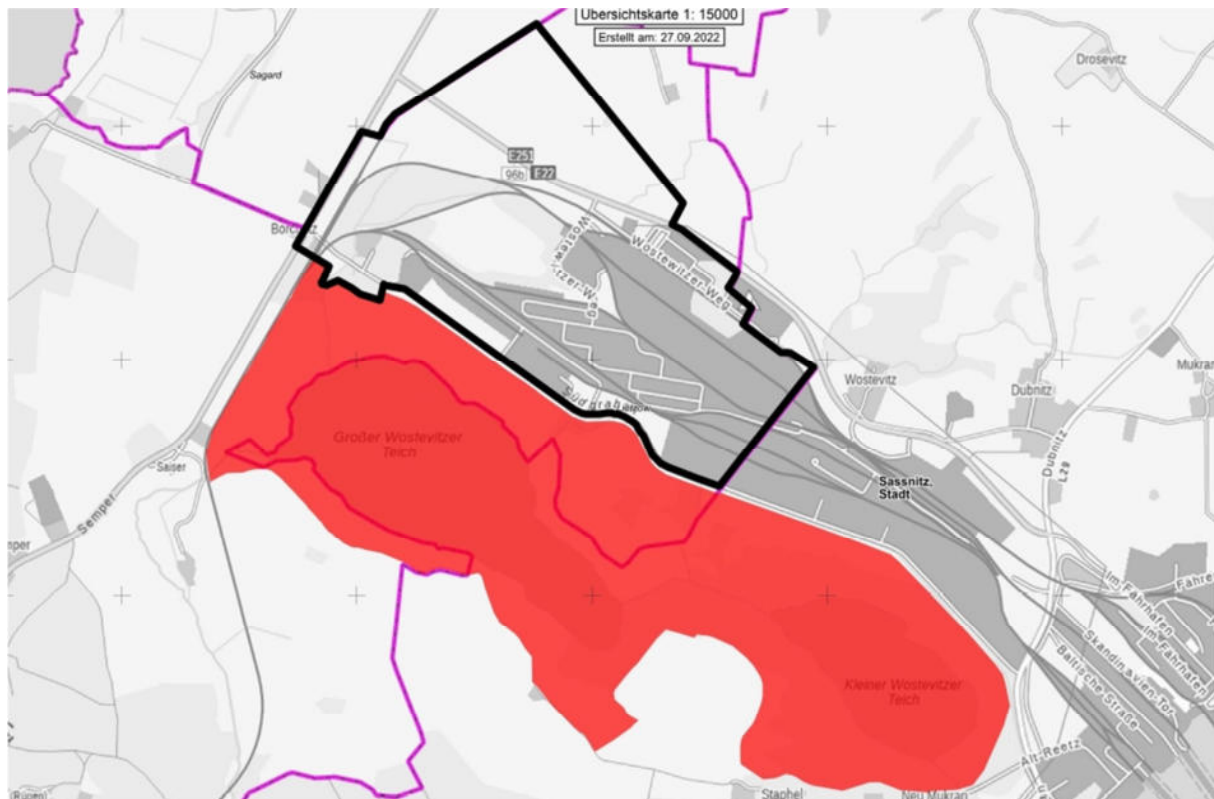


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmaplan.de]



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

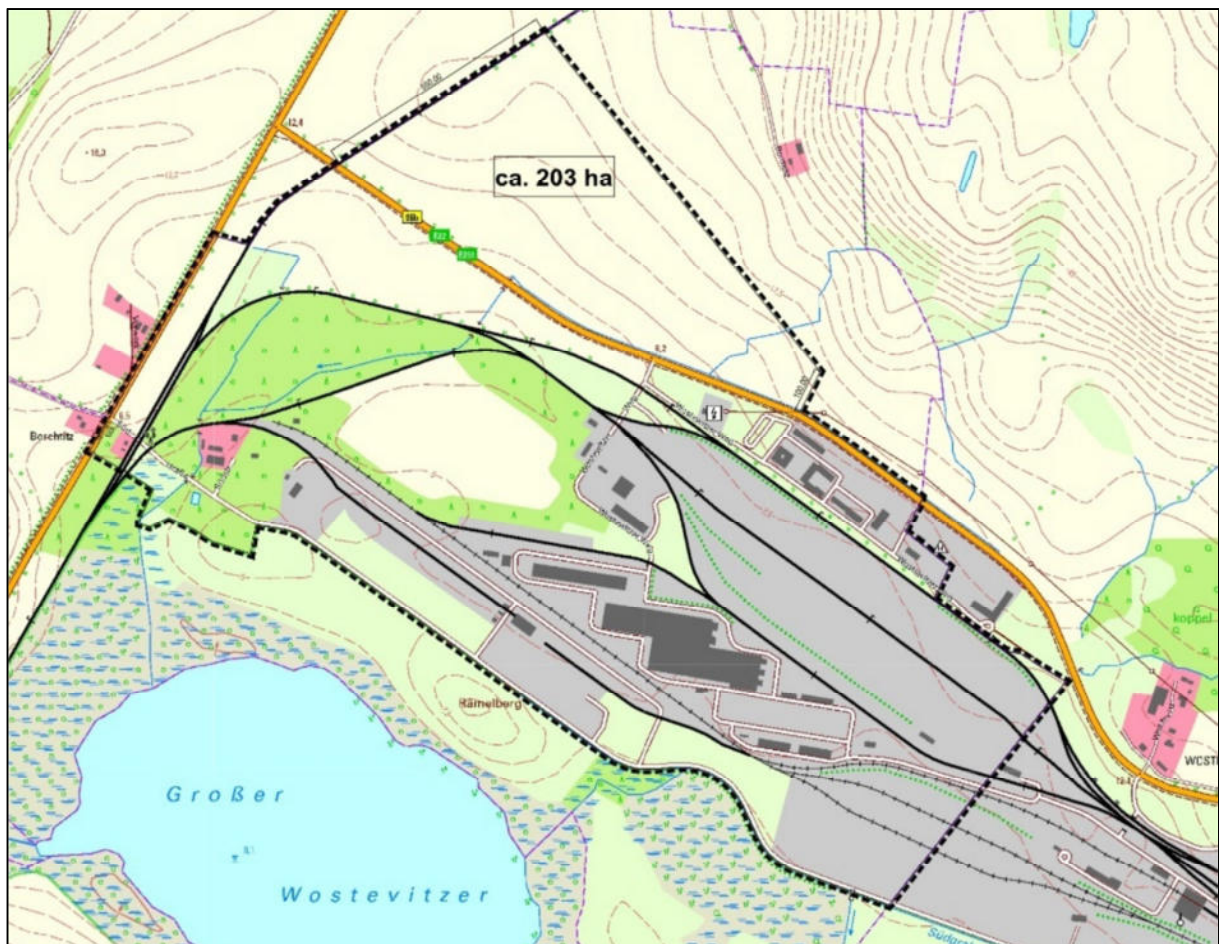


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

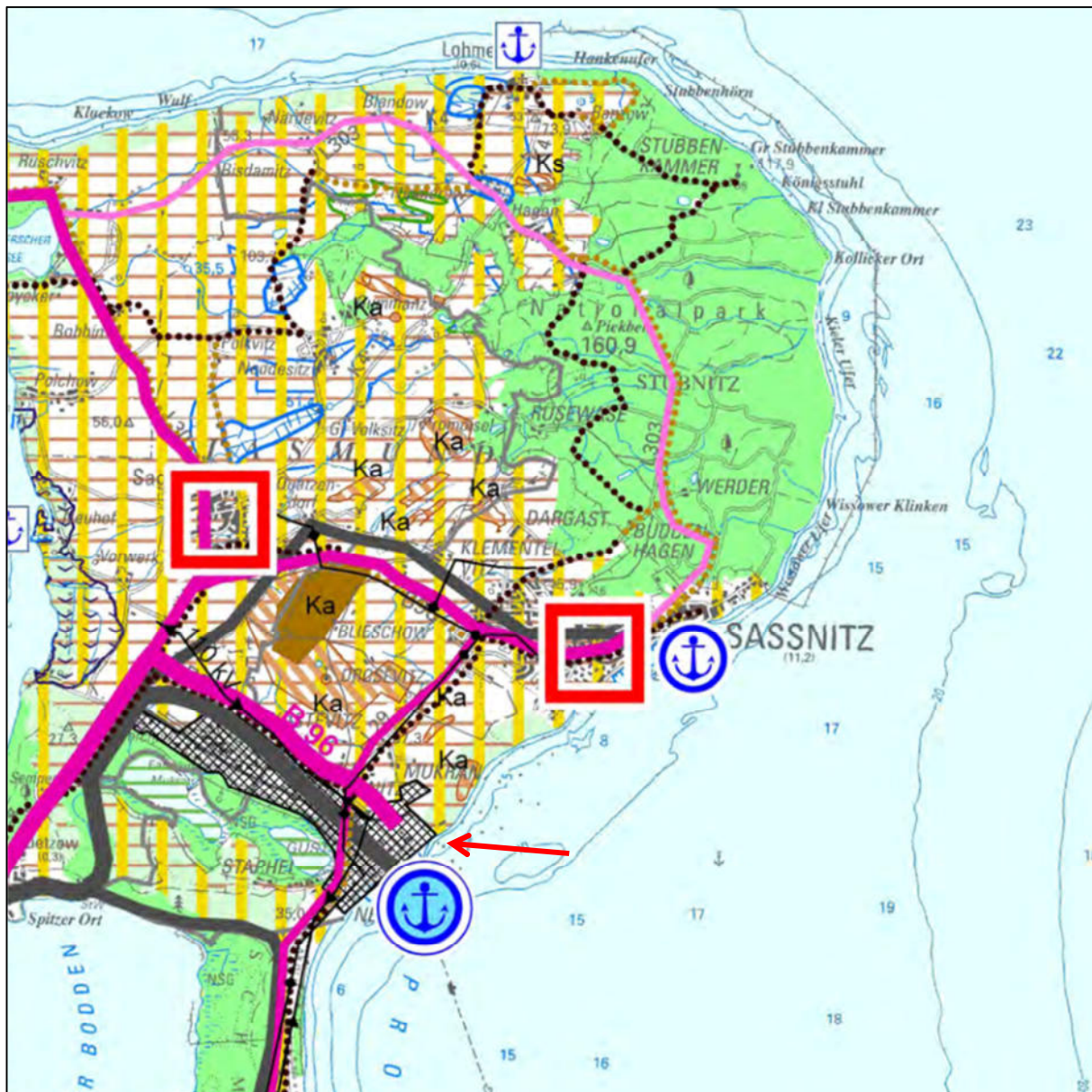


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

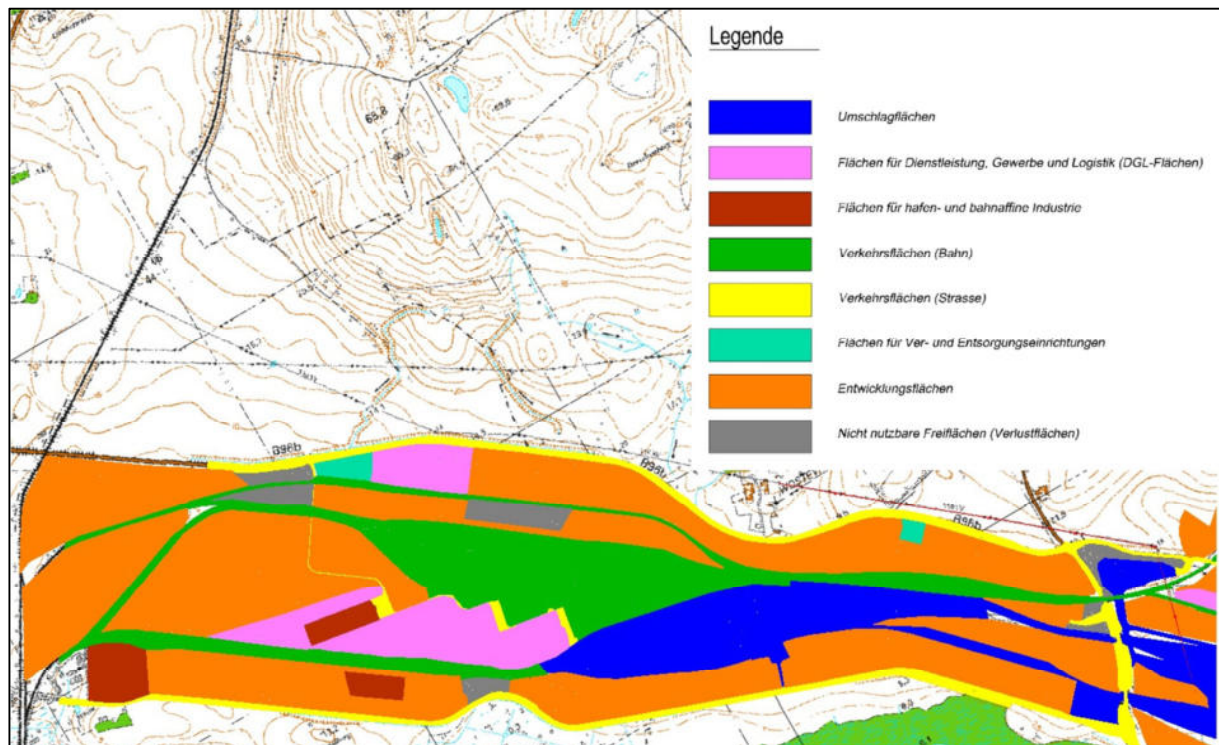


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

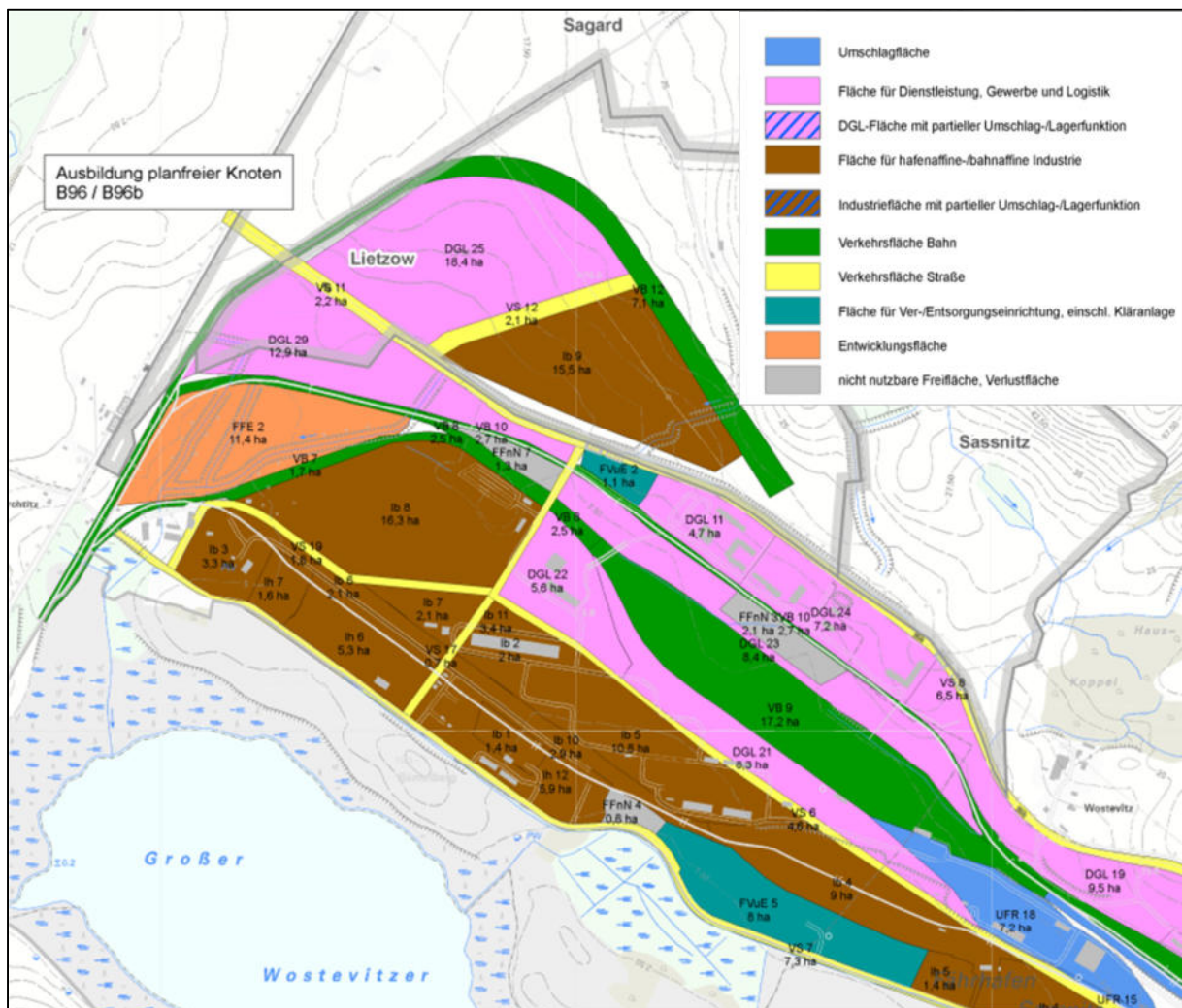


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle pla-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

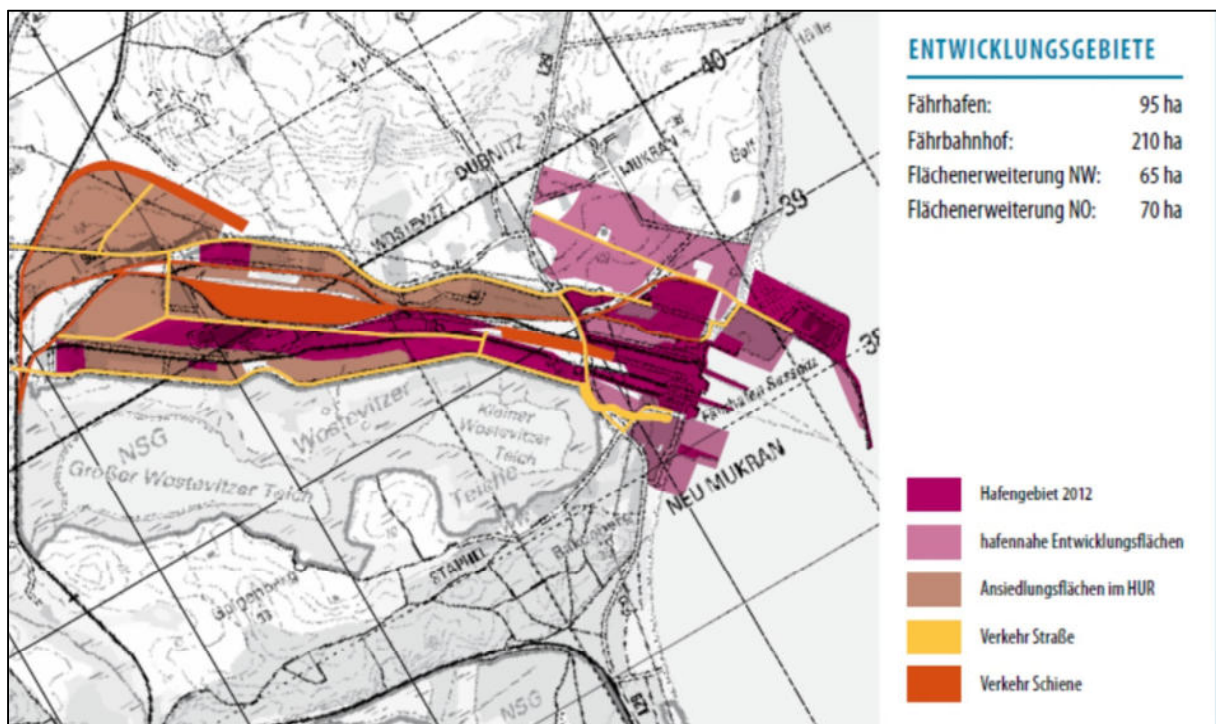


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

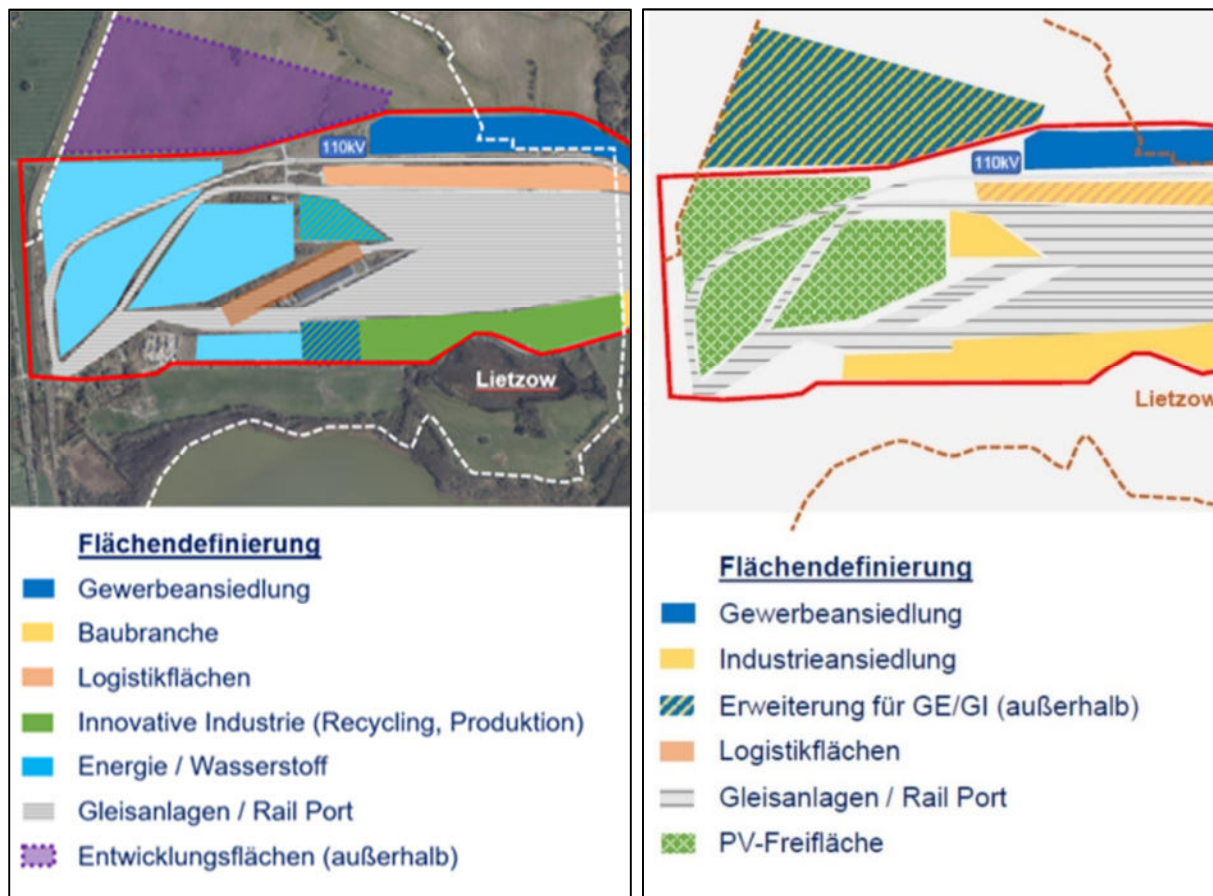


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

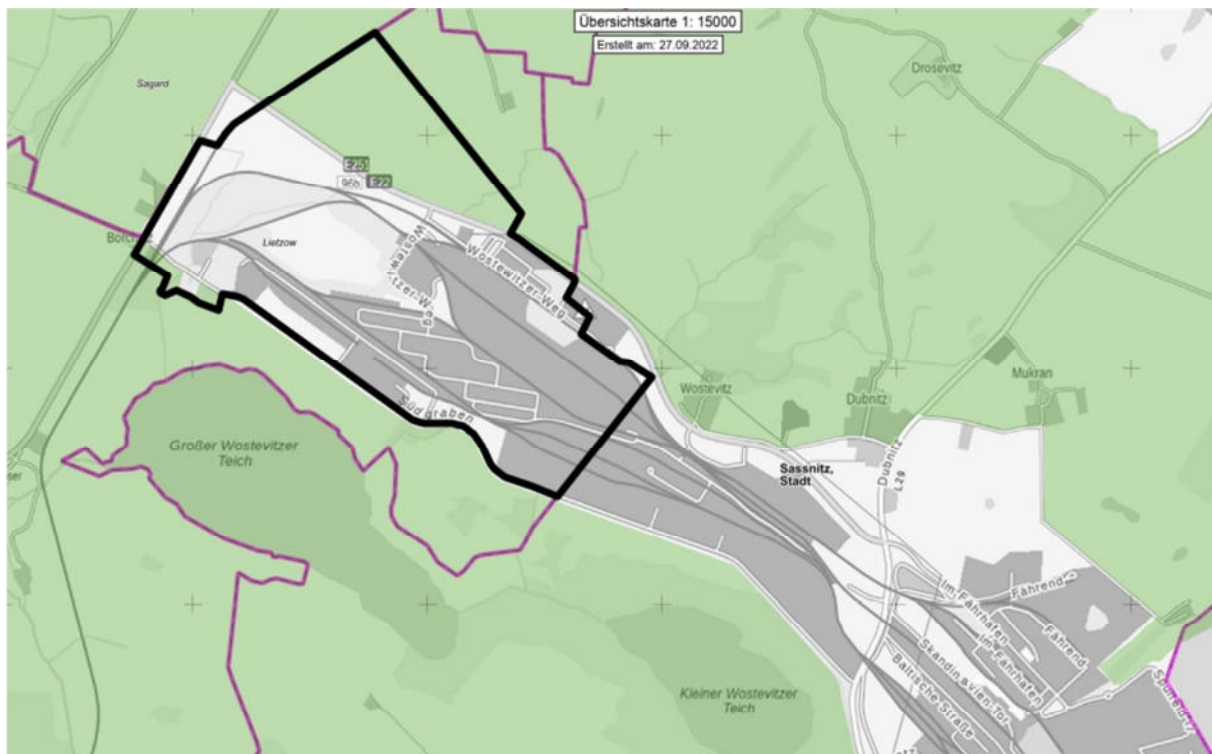


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

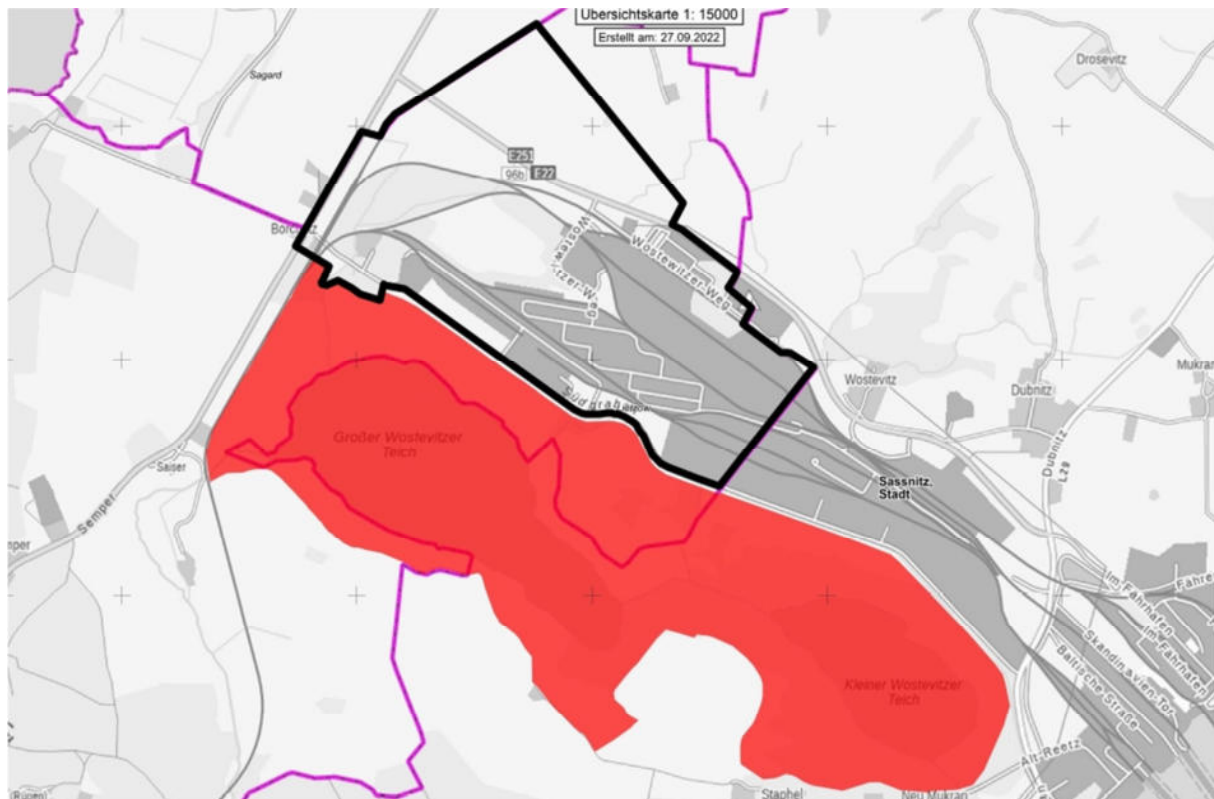


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

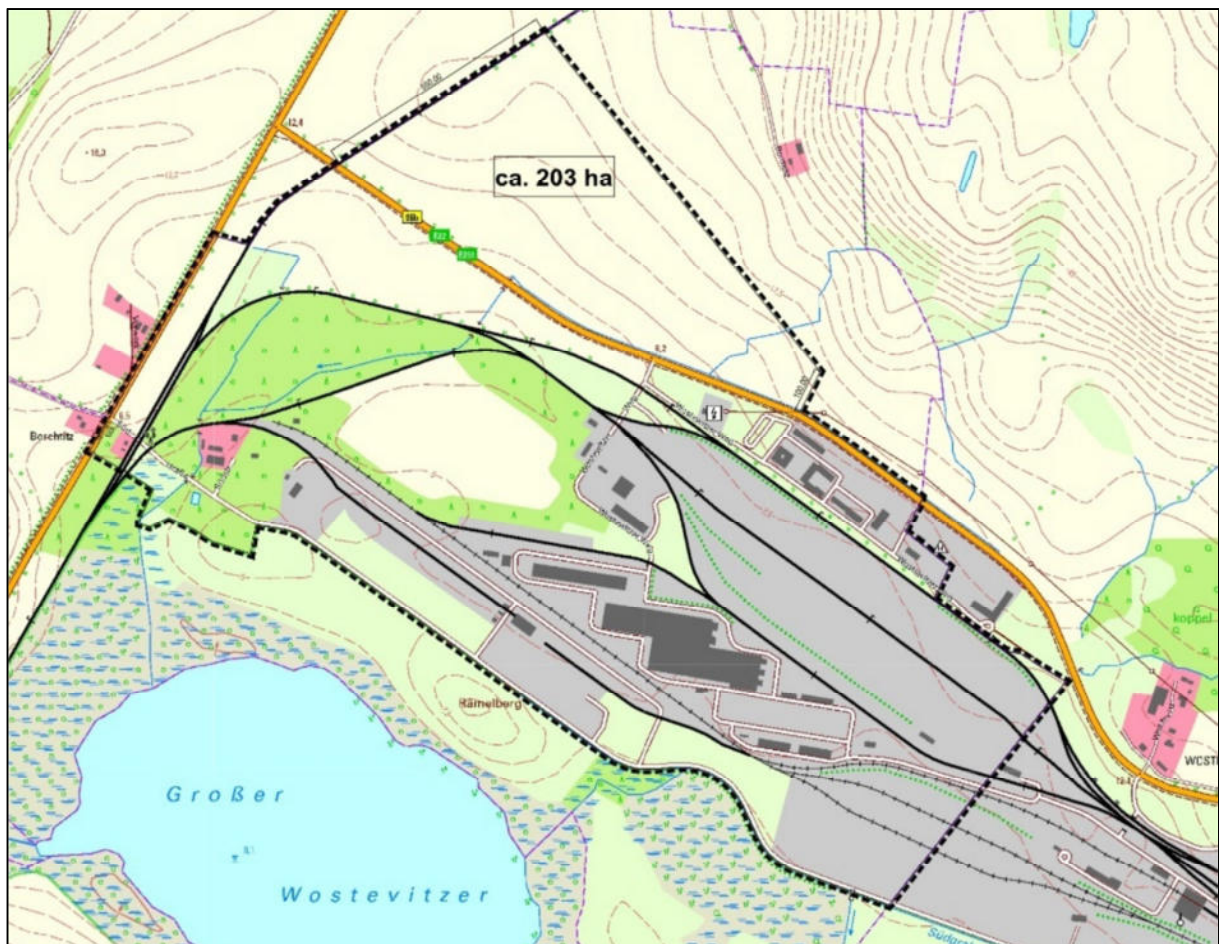


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

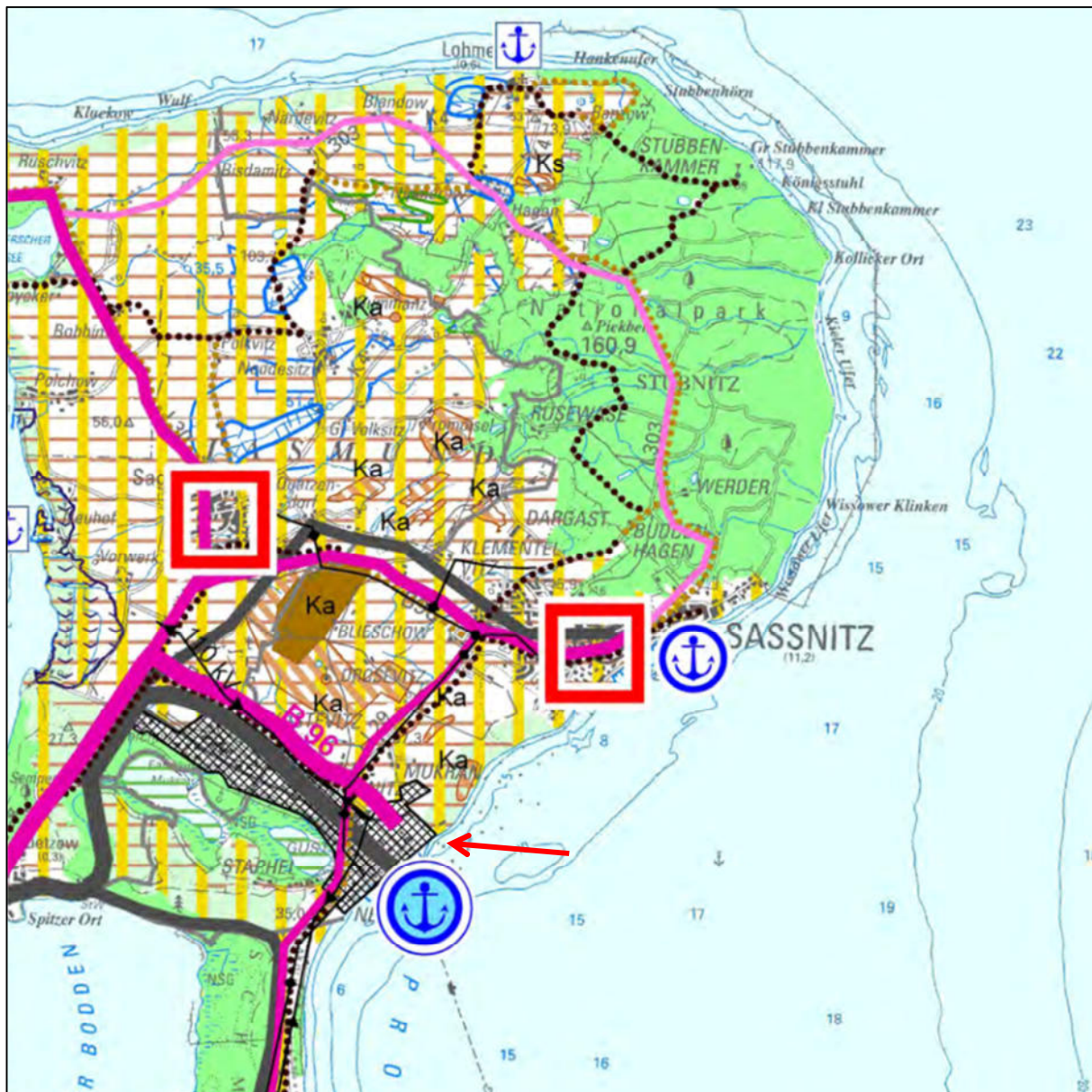


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

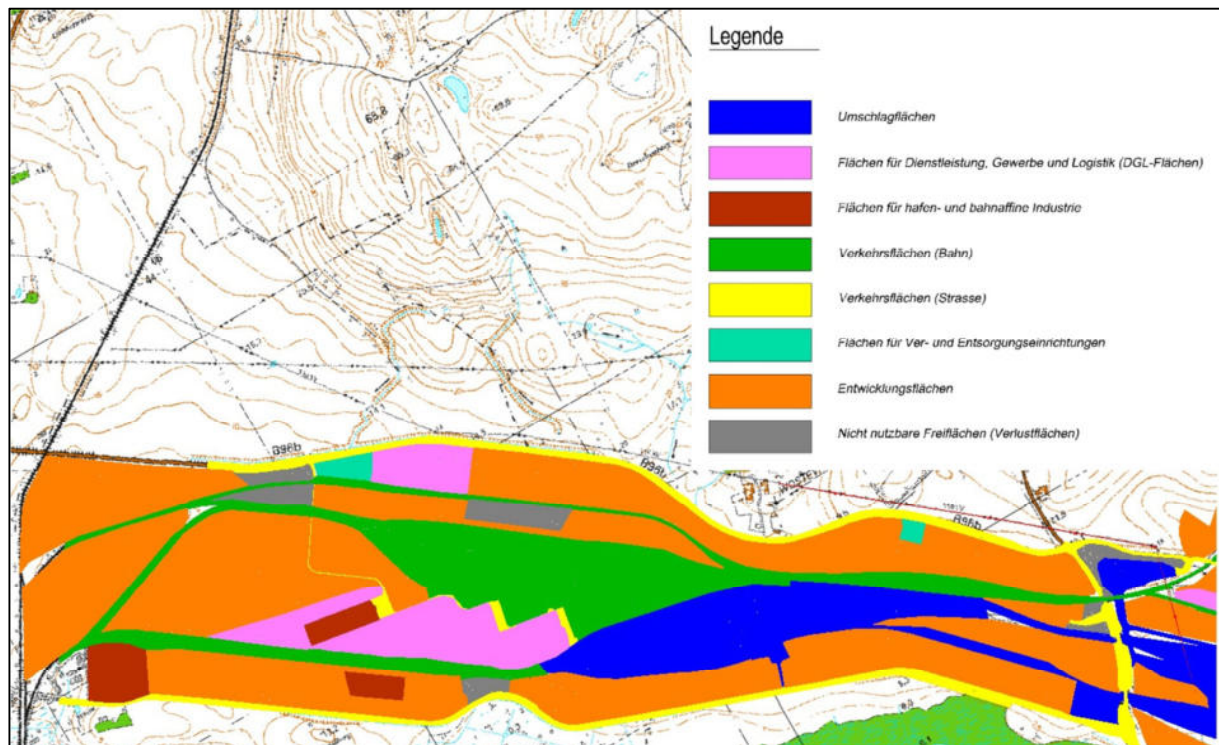


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

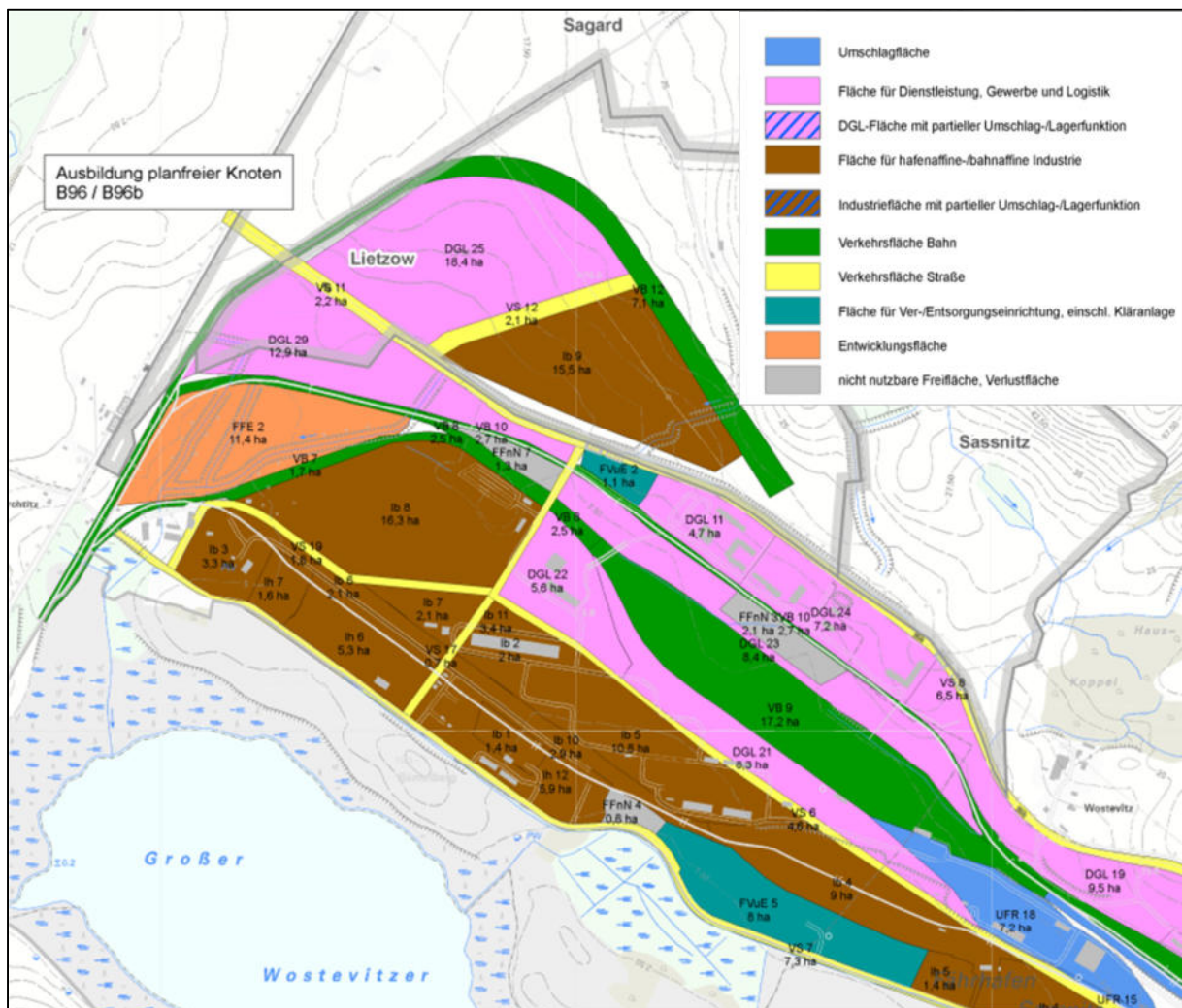


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle pla-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

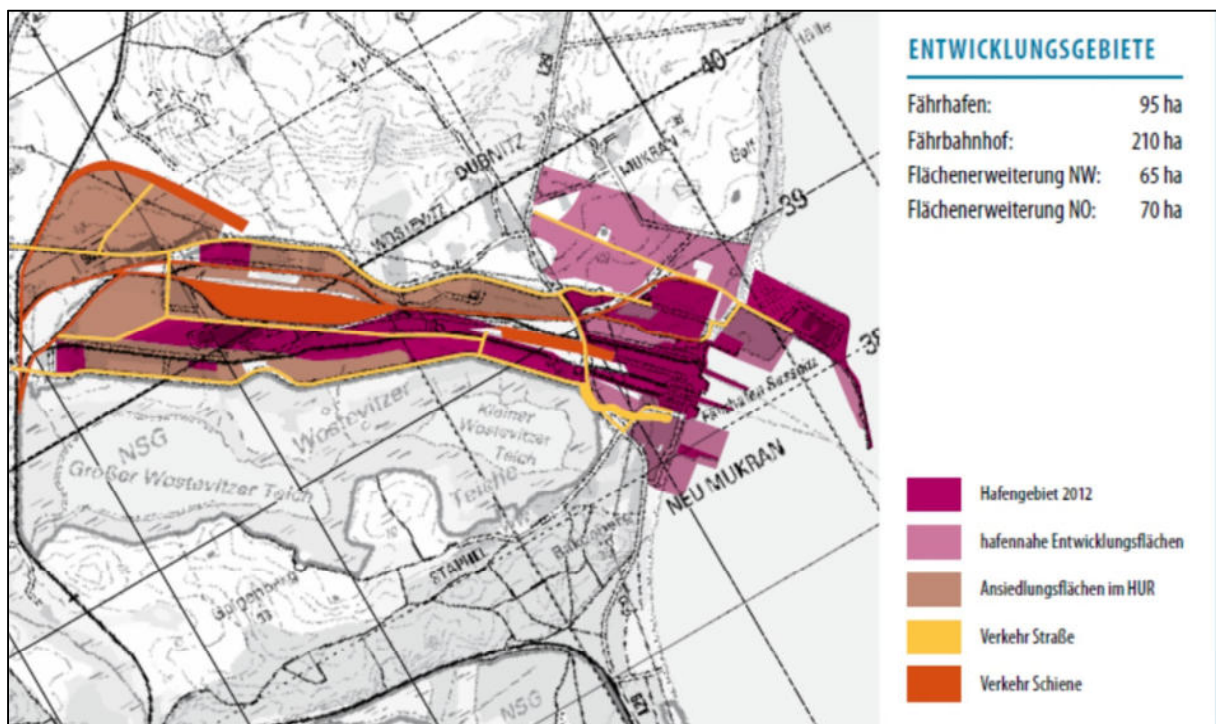


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

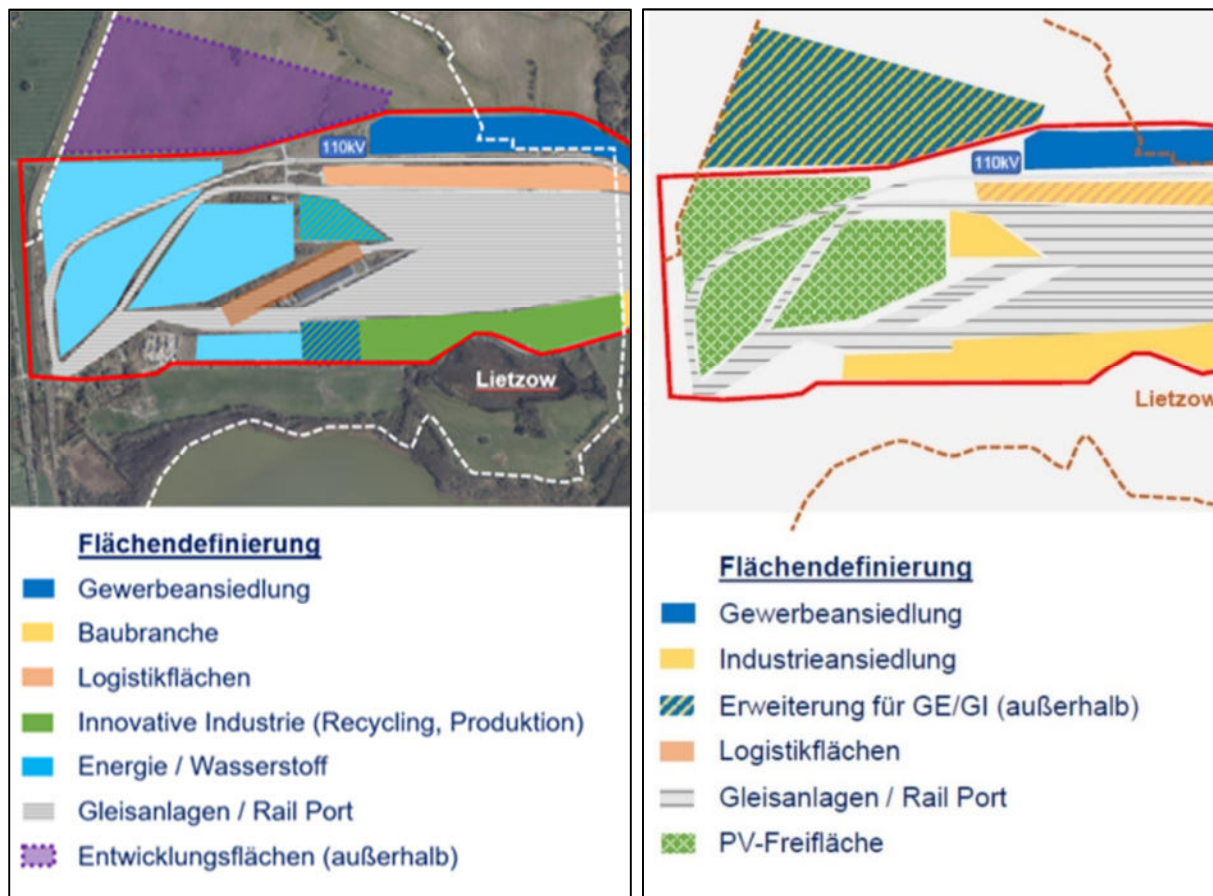


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

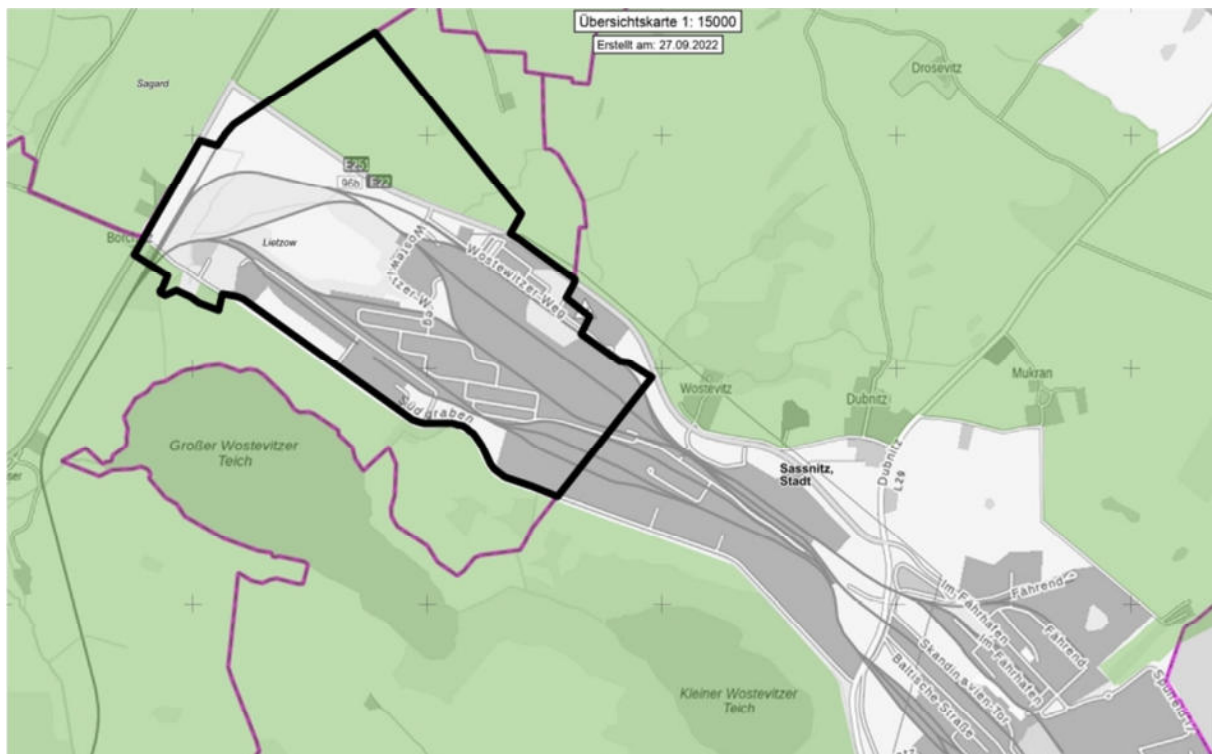


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

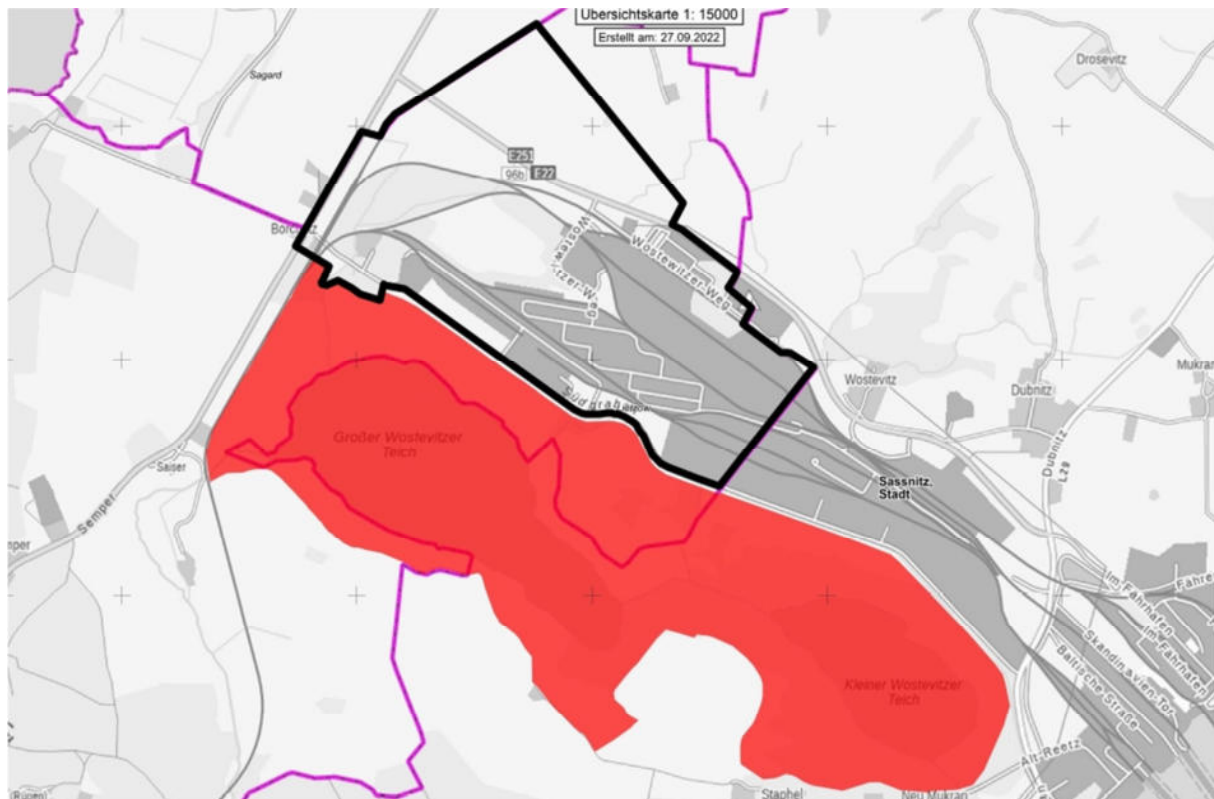


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

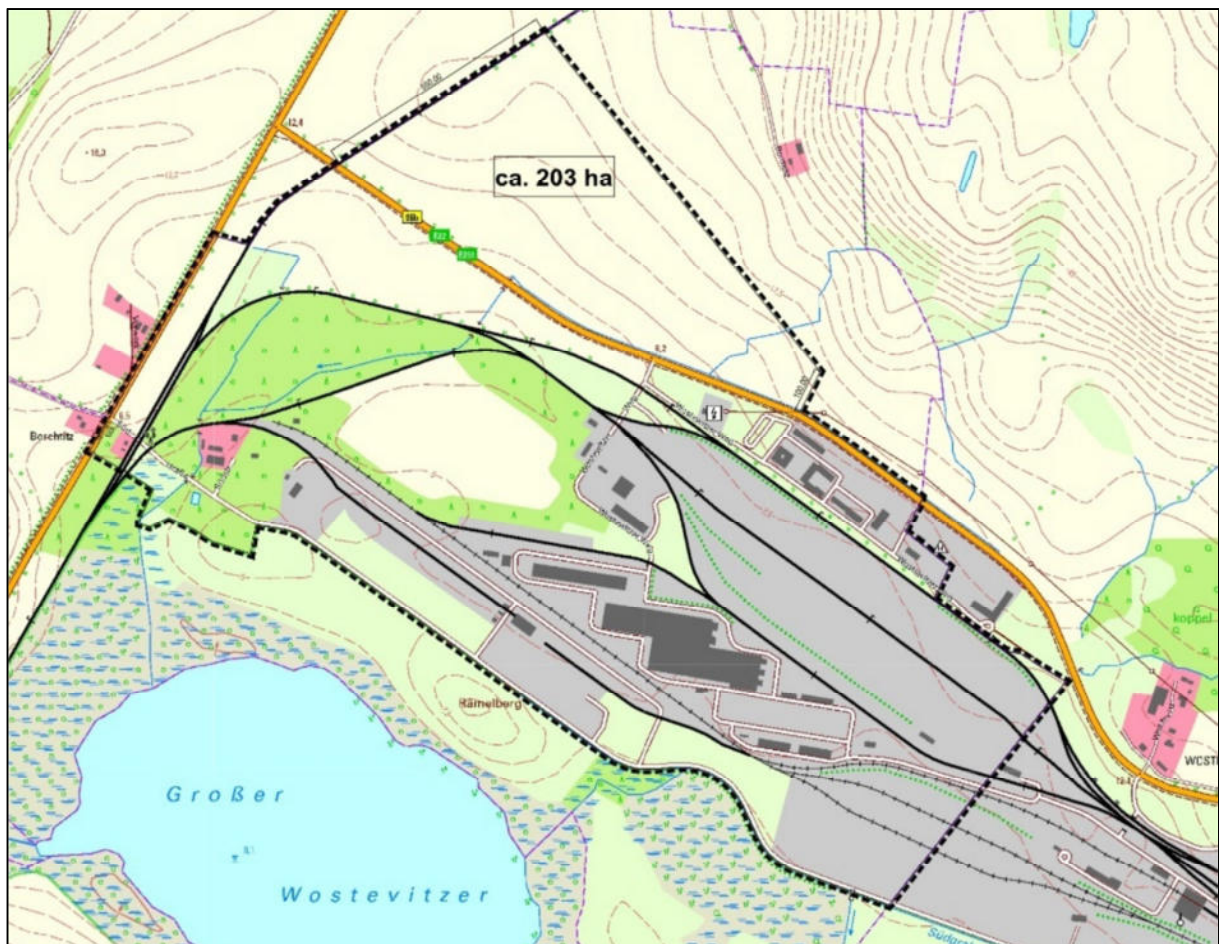


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogram

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 - roter Pfeil).

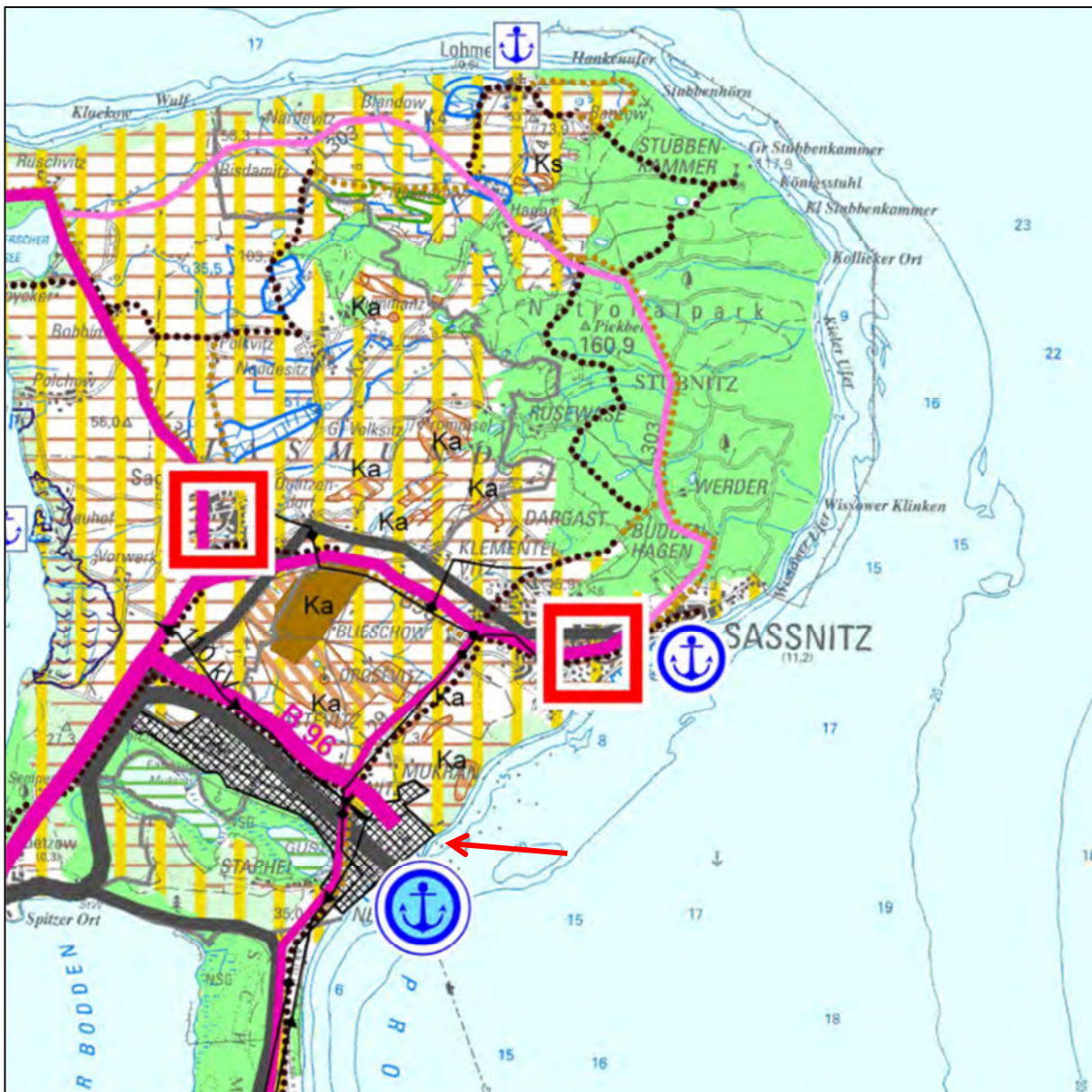


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

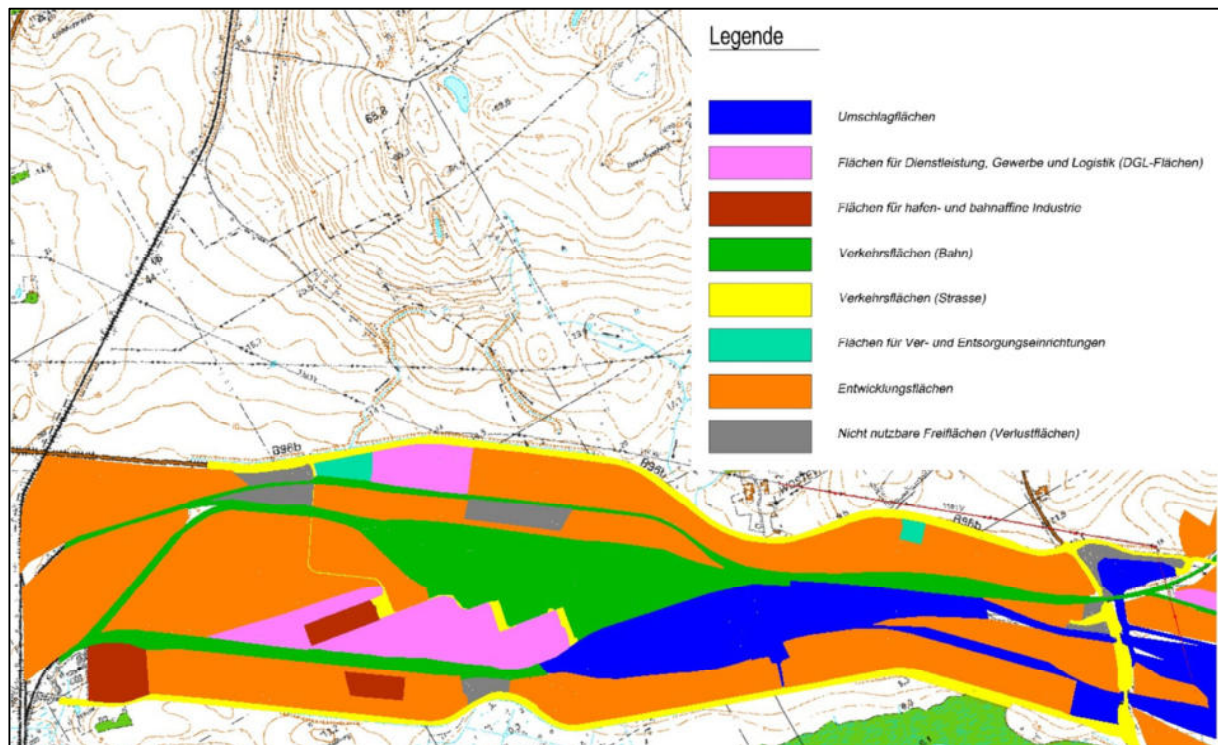


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

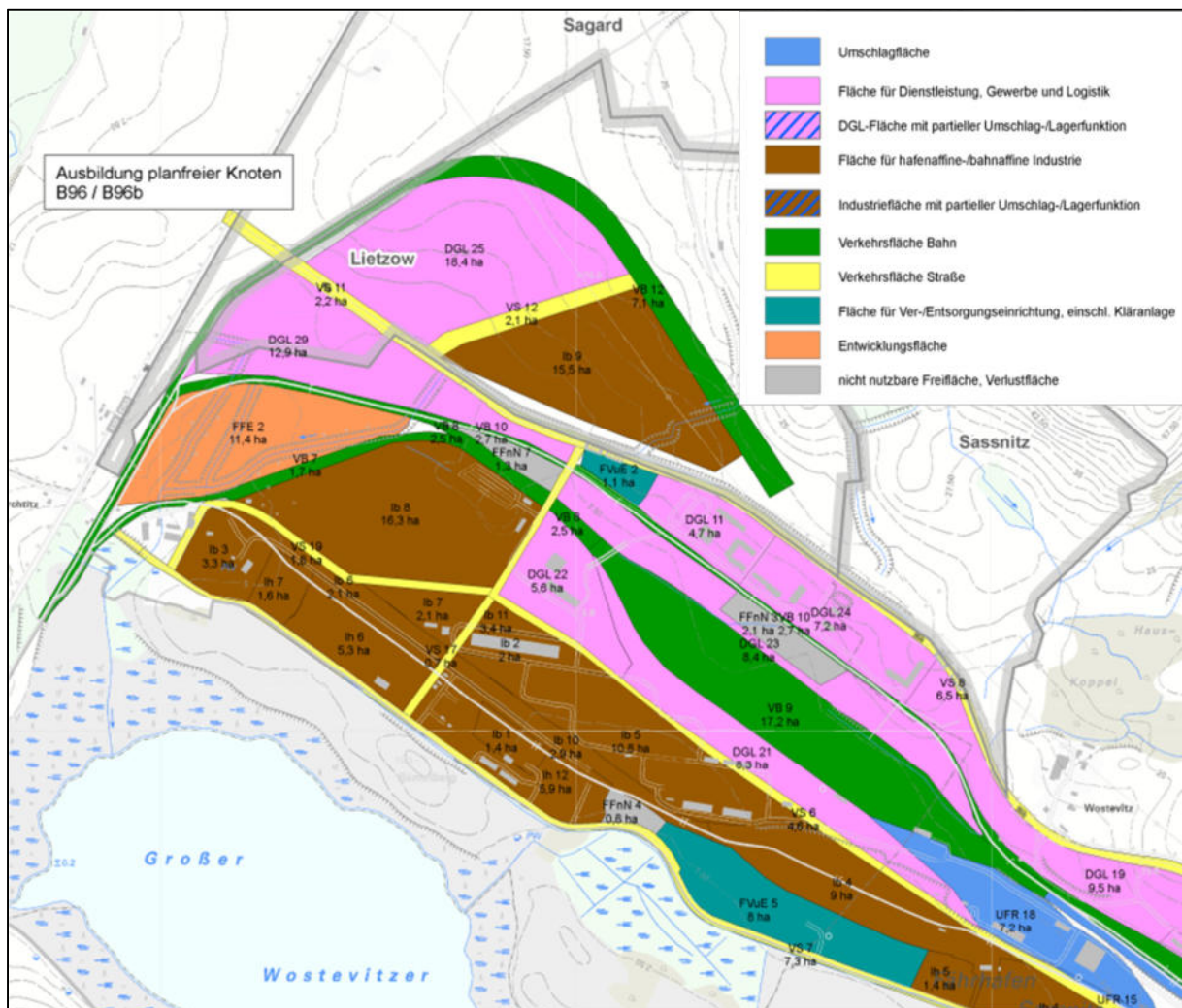


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

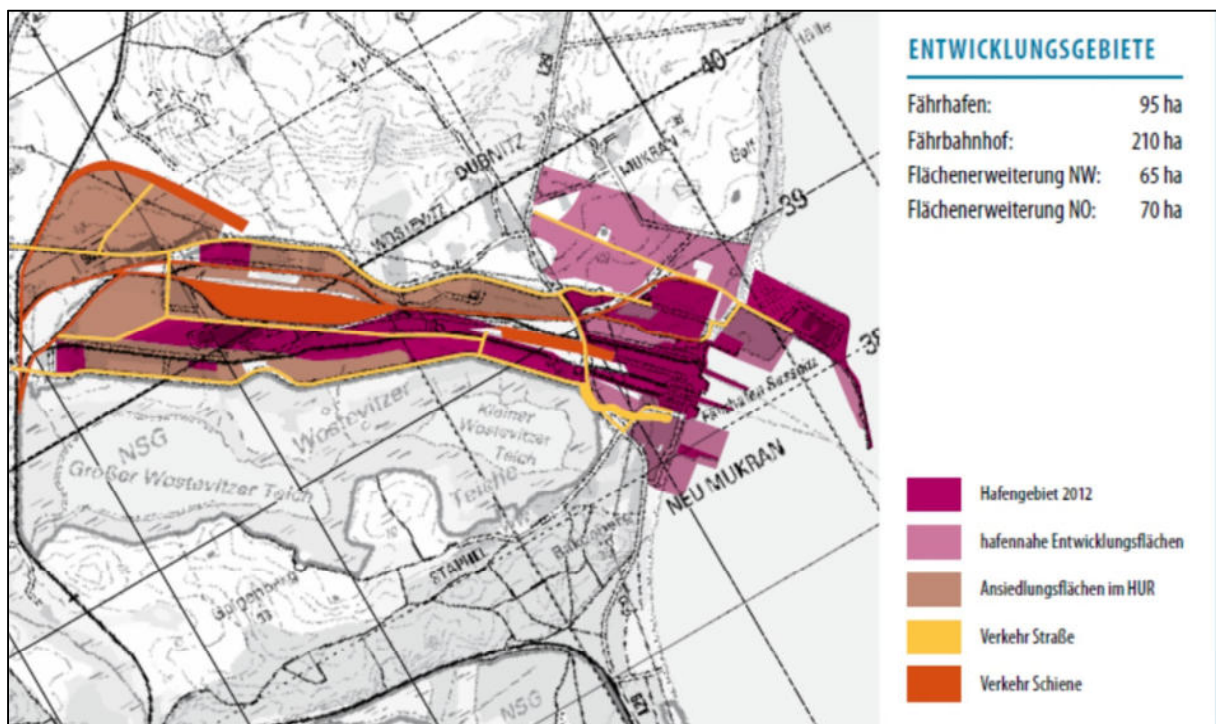


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

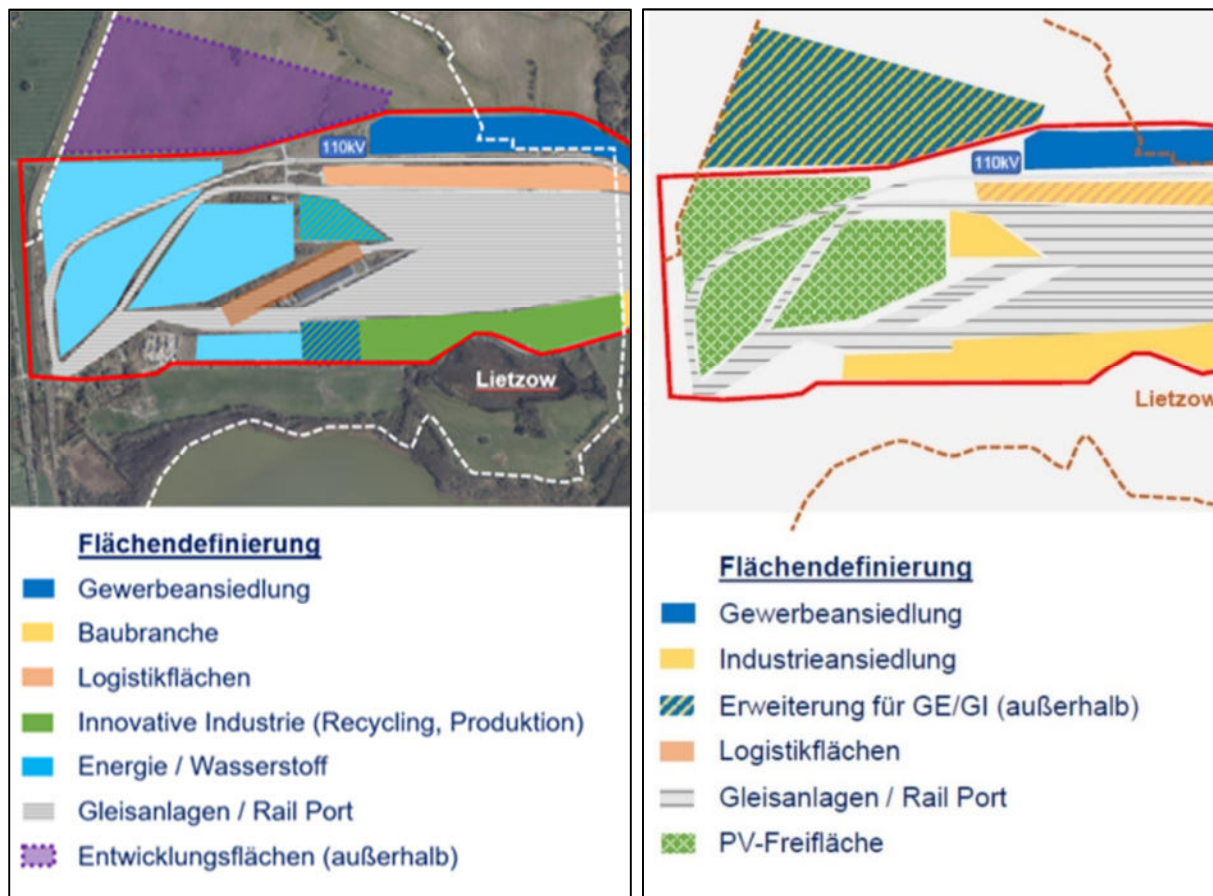


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

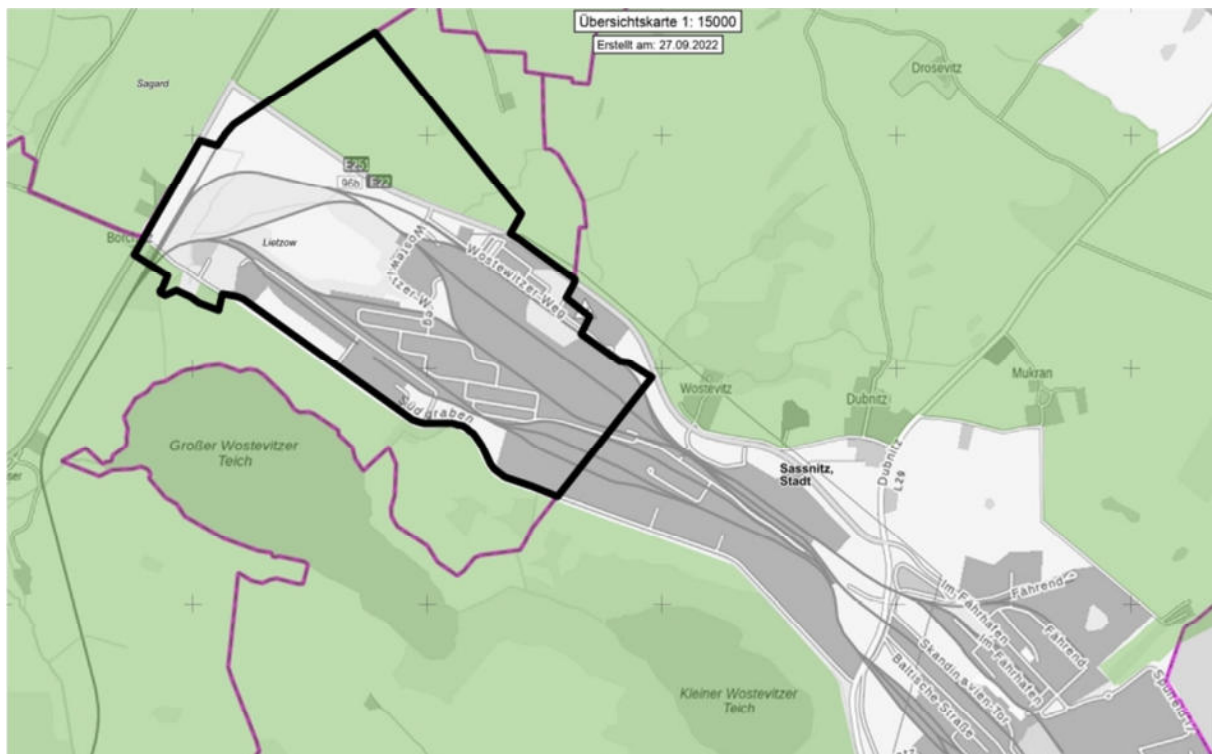


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

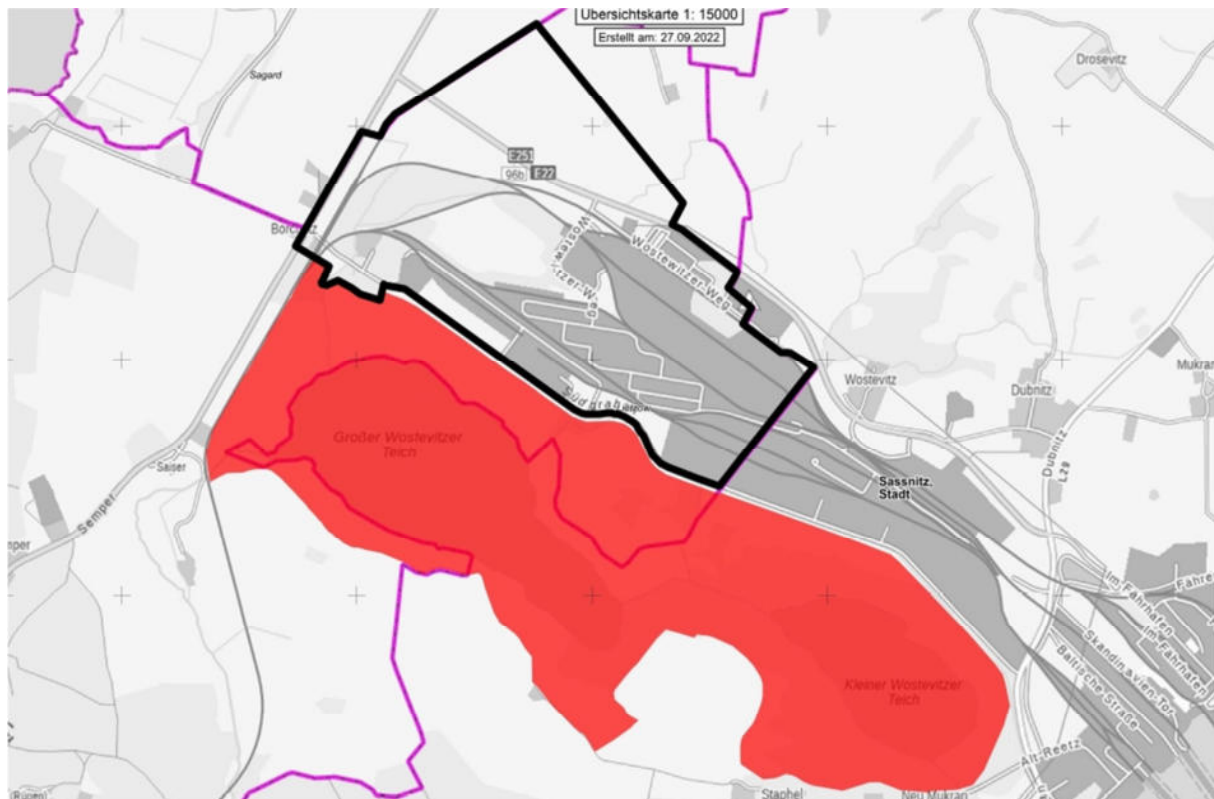


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

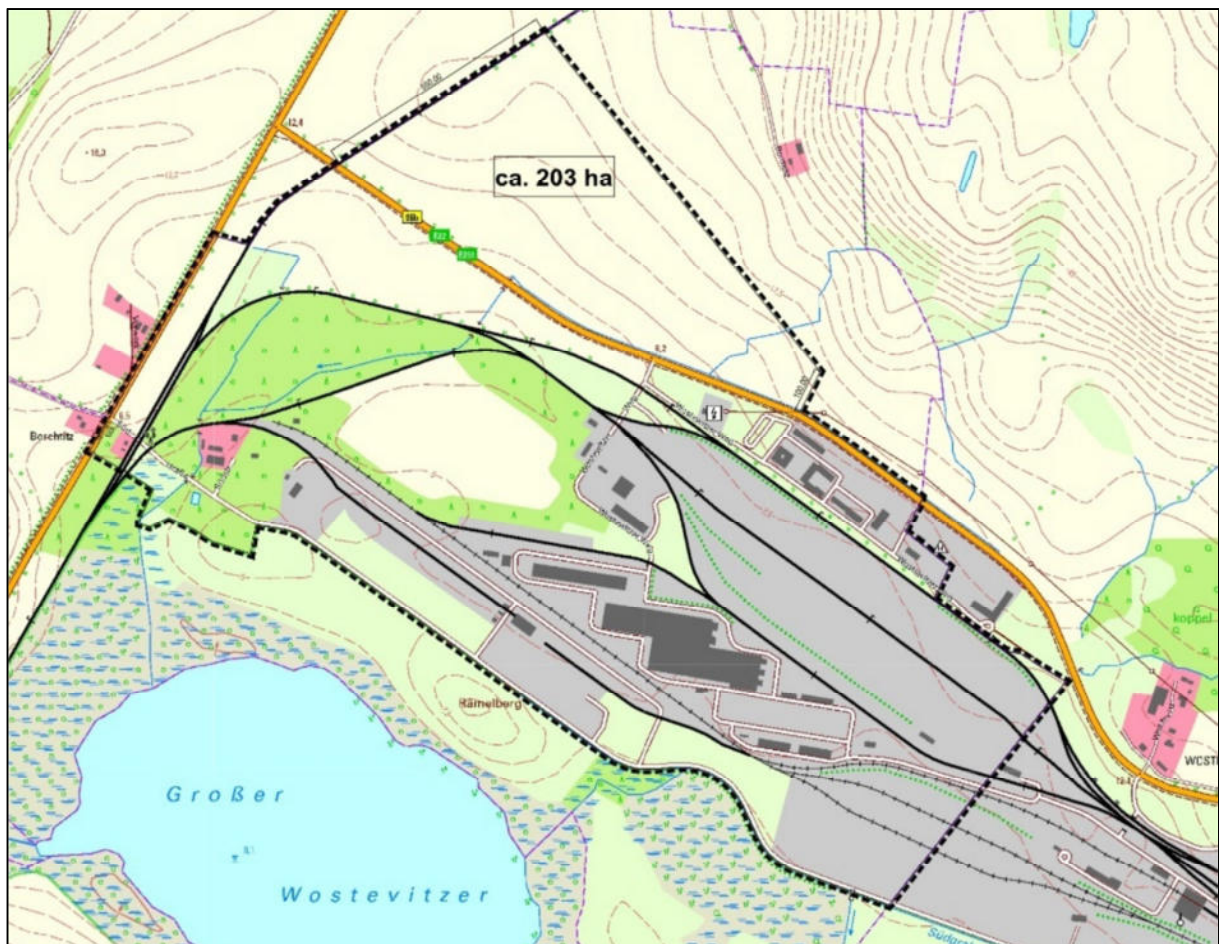


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

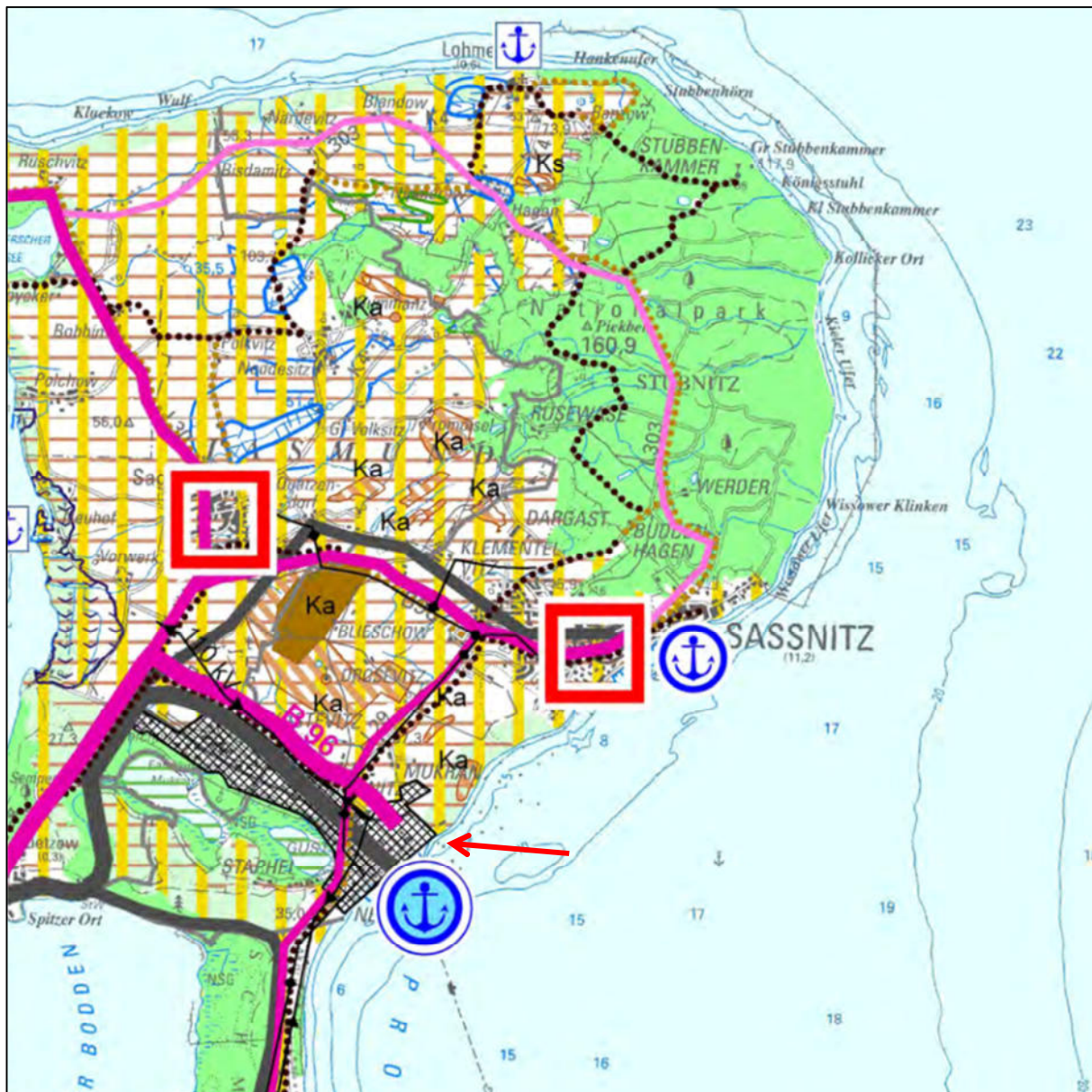


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

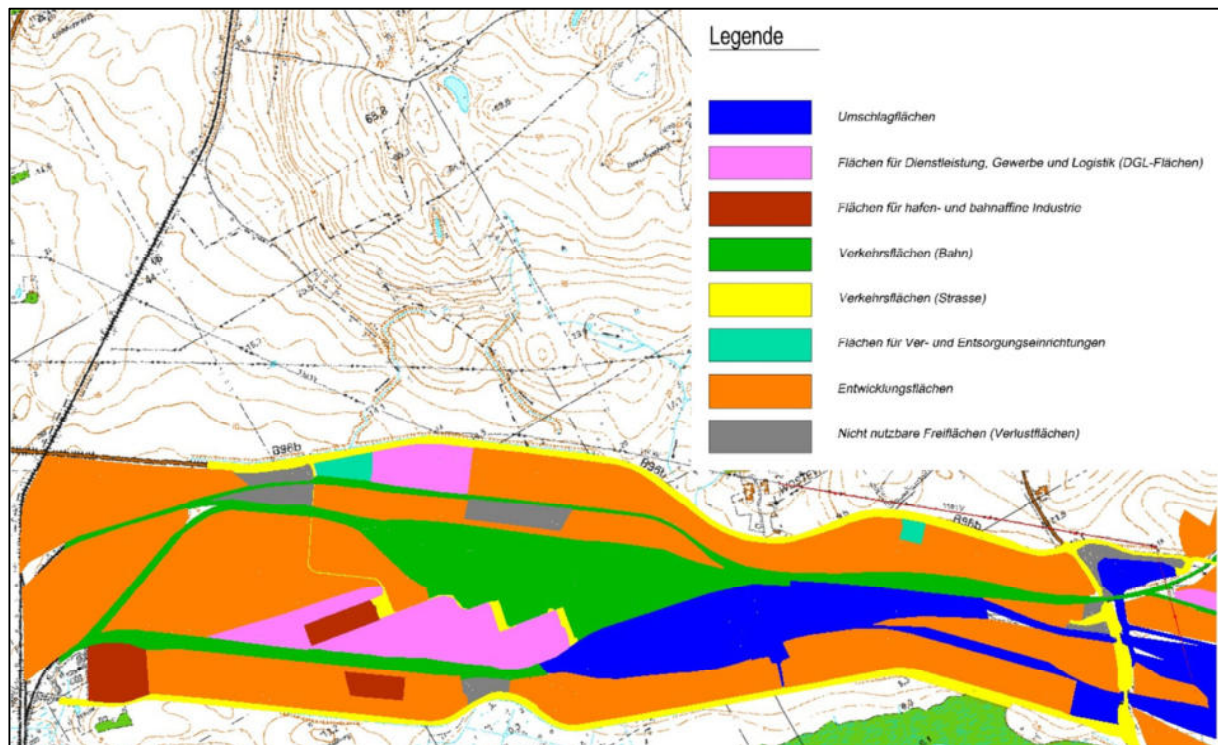


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

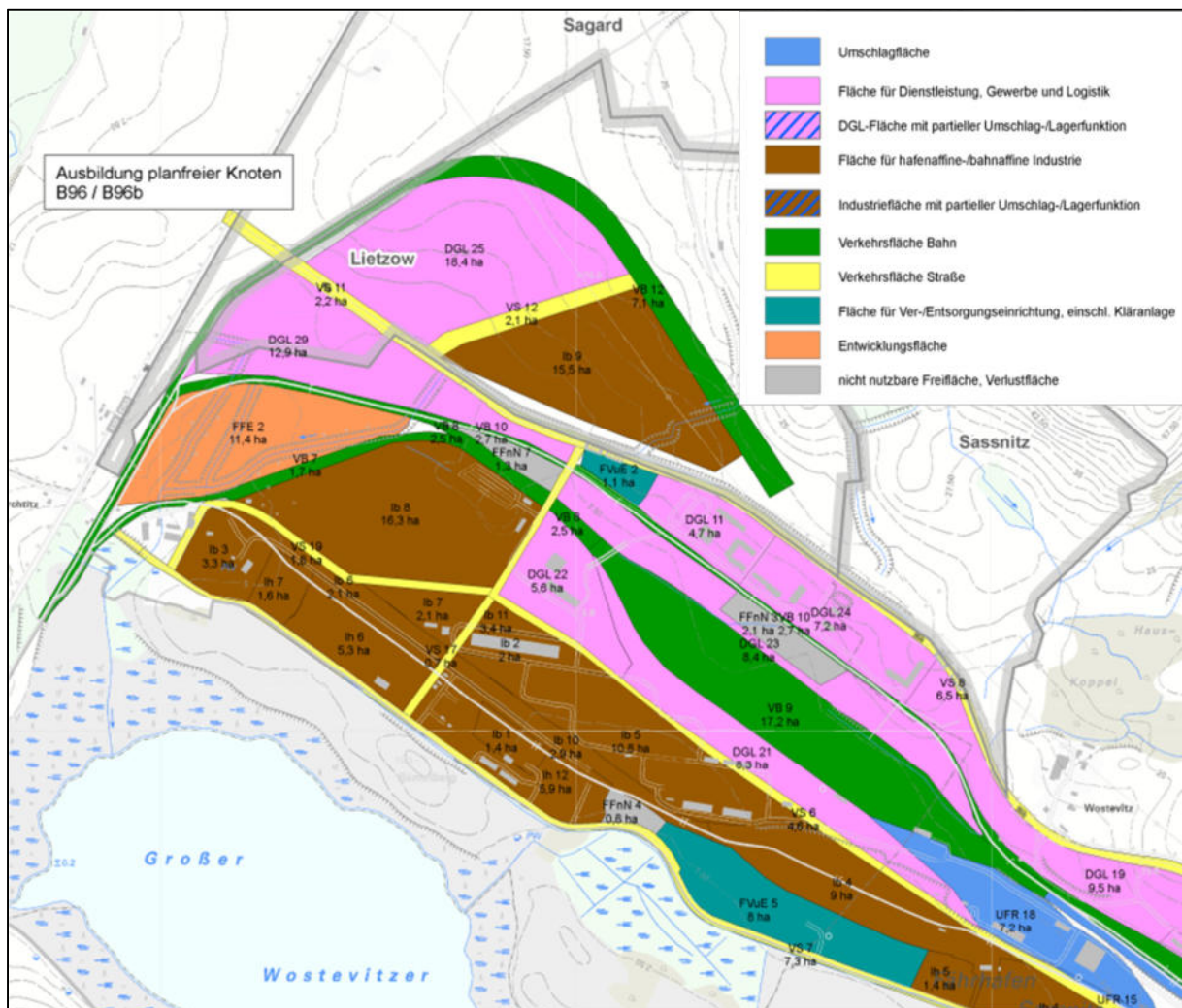


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle pla-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

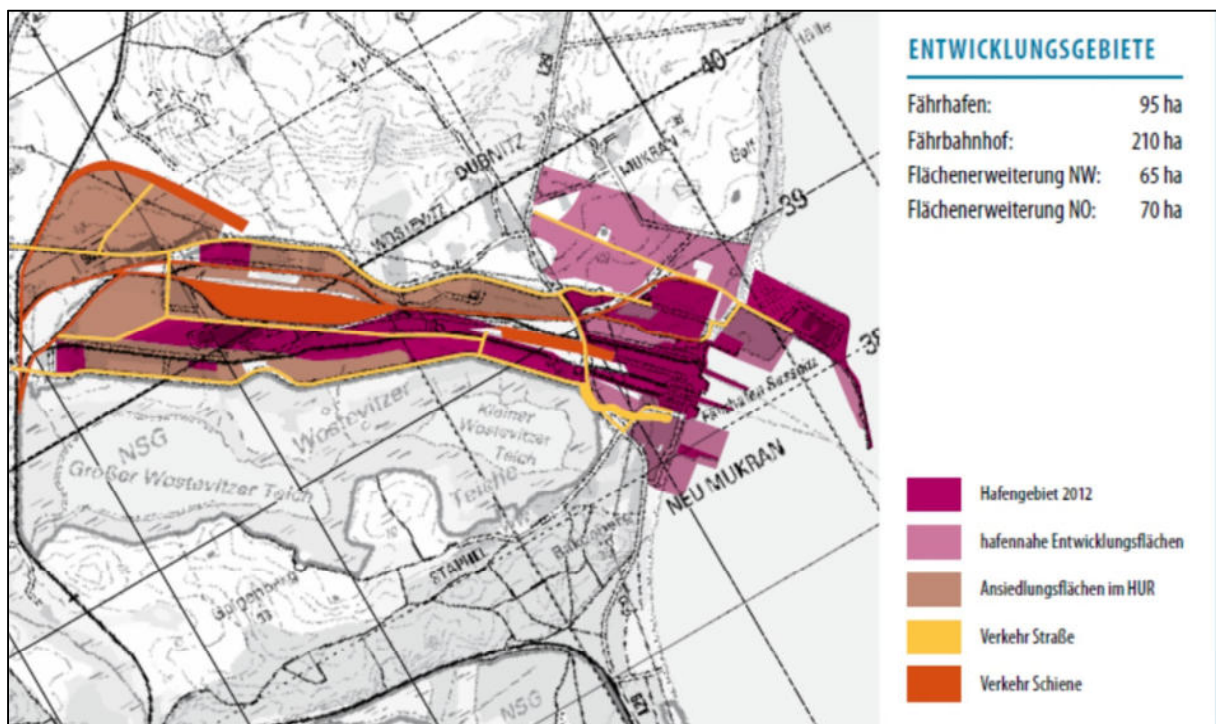


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

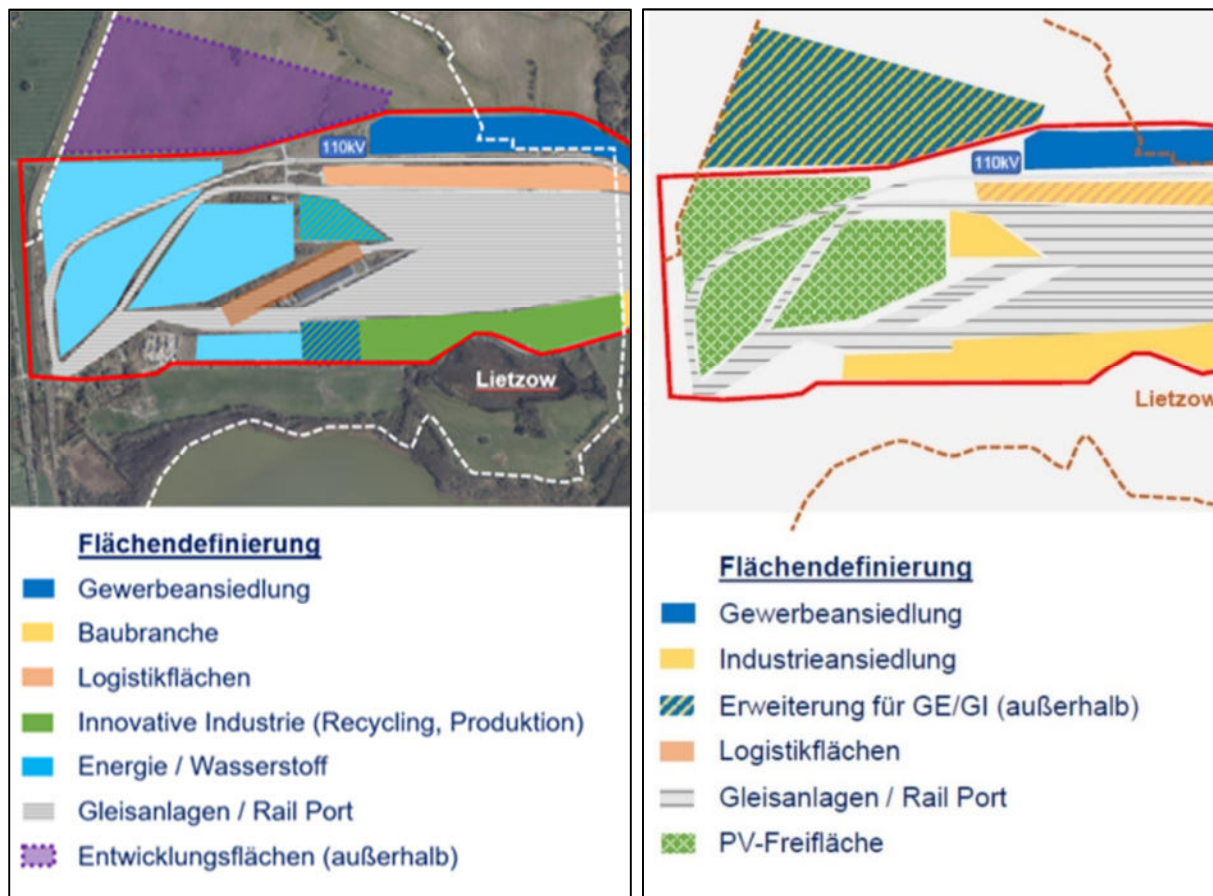


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

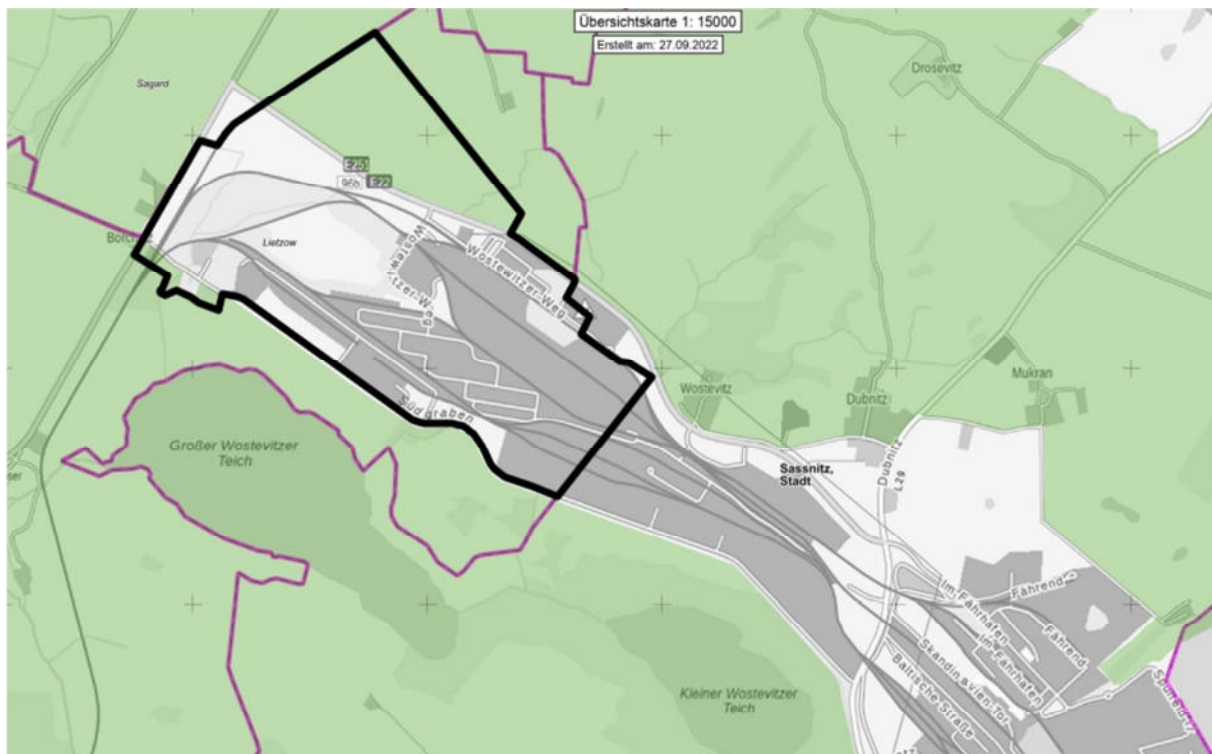


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

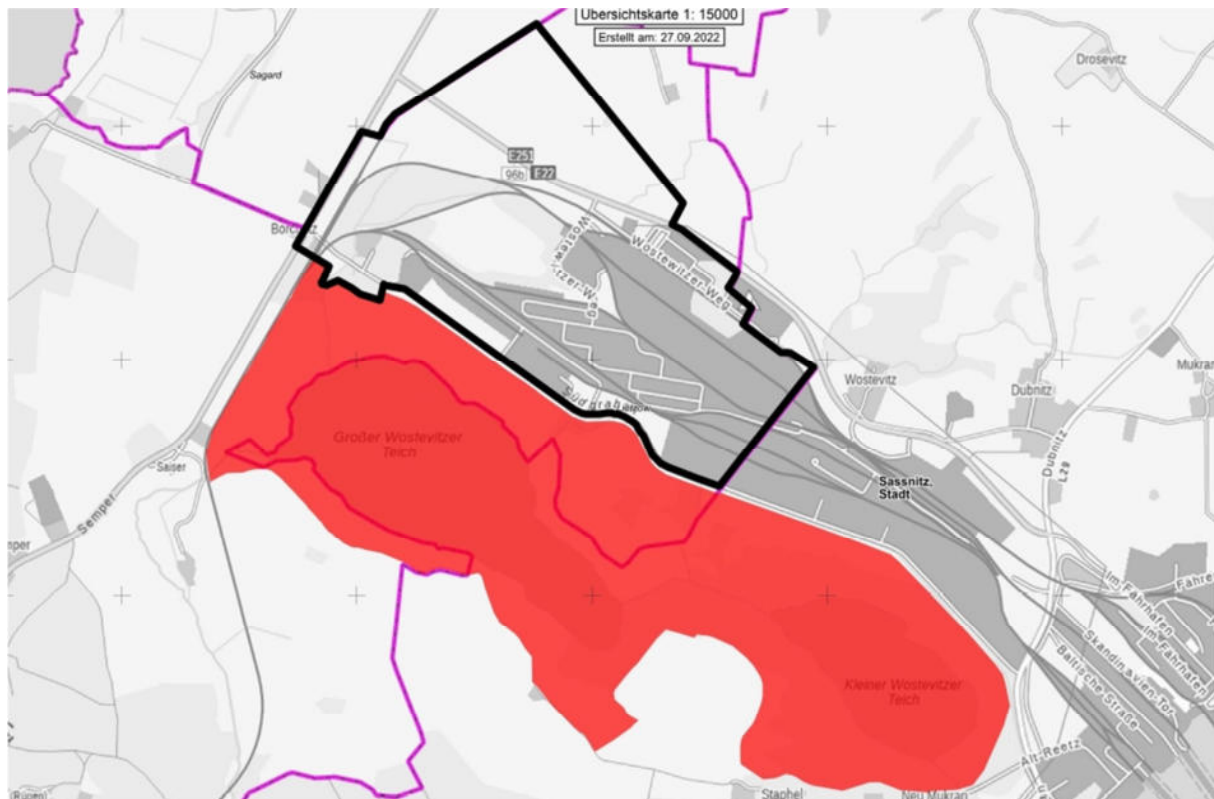


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

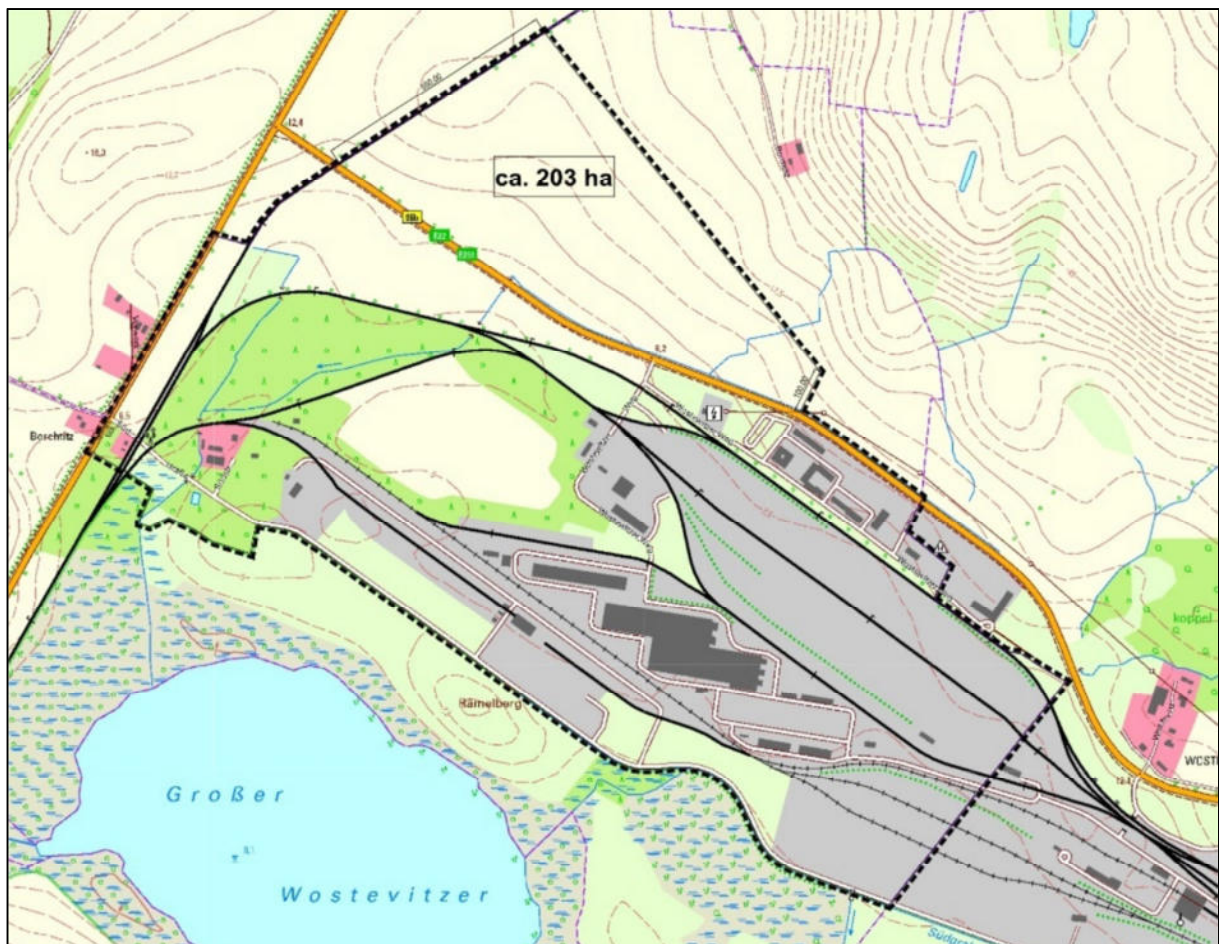


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogram

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 - roter Pfeil).

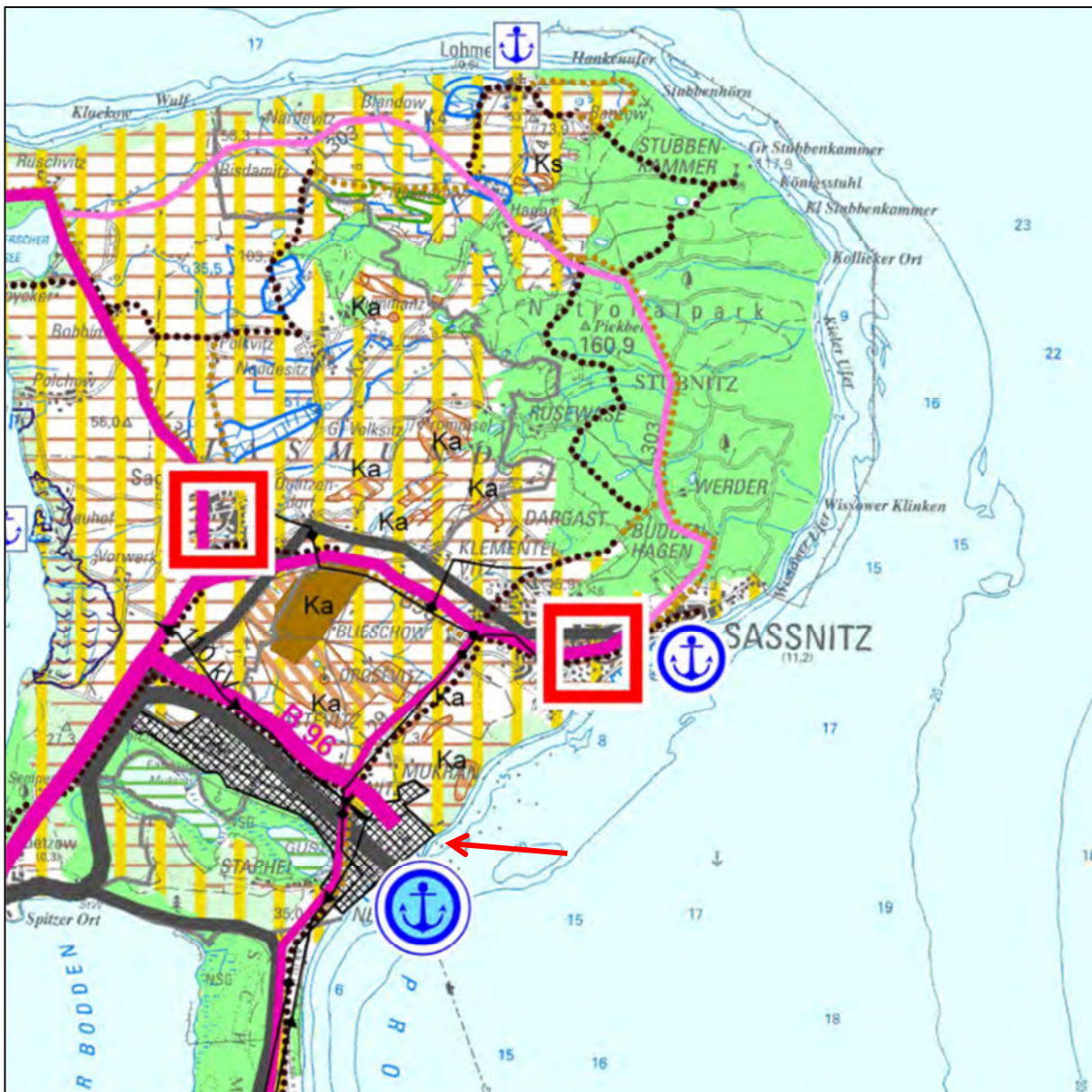


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

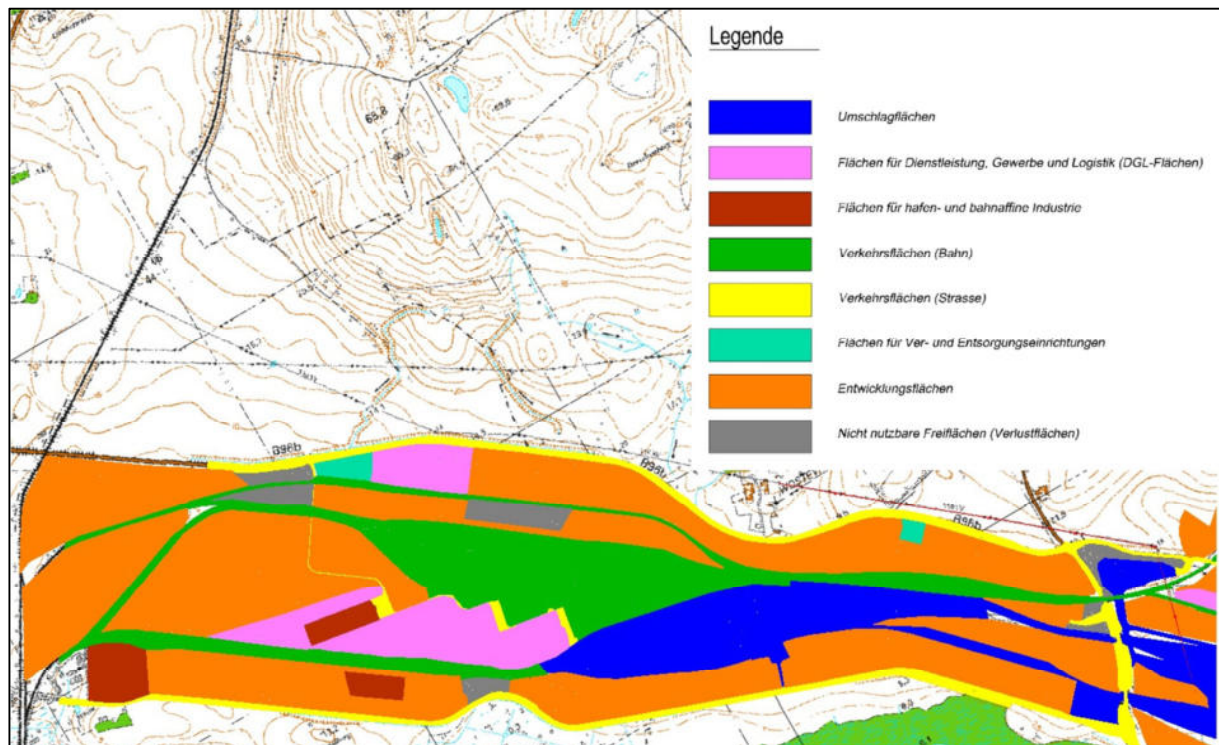


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

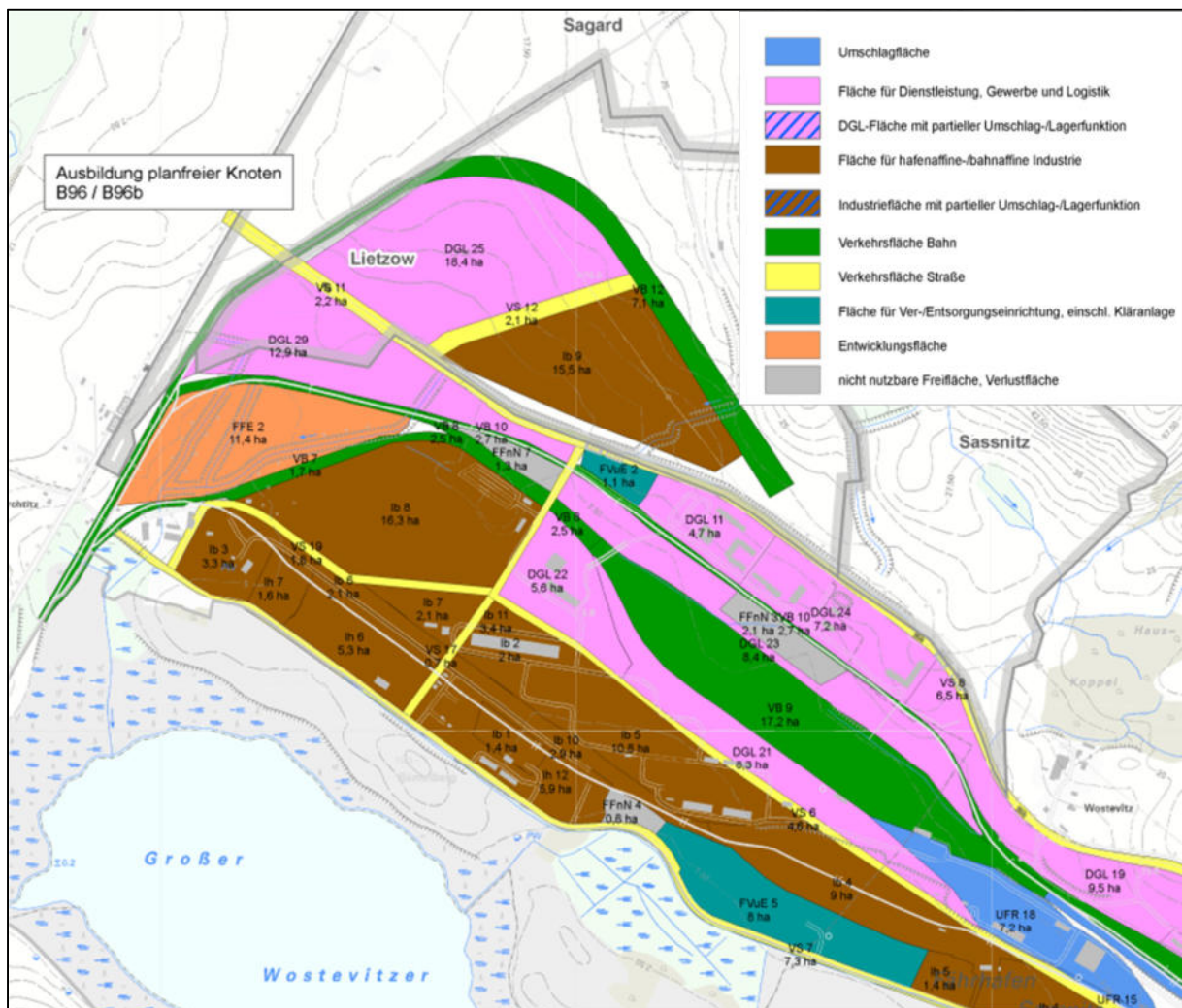


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle pla-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

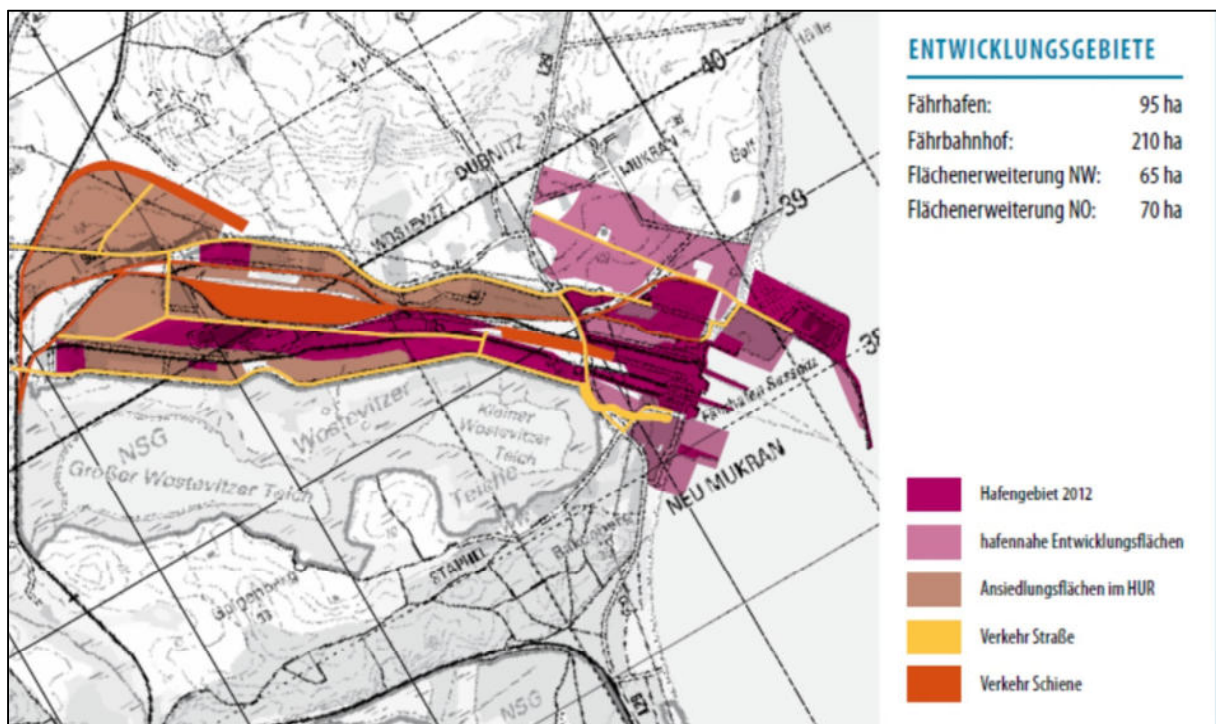


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

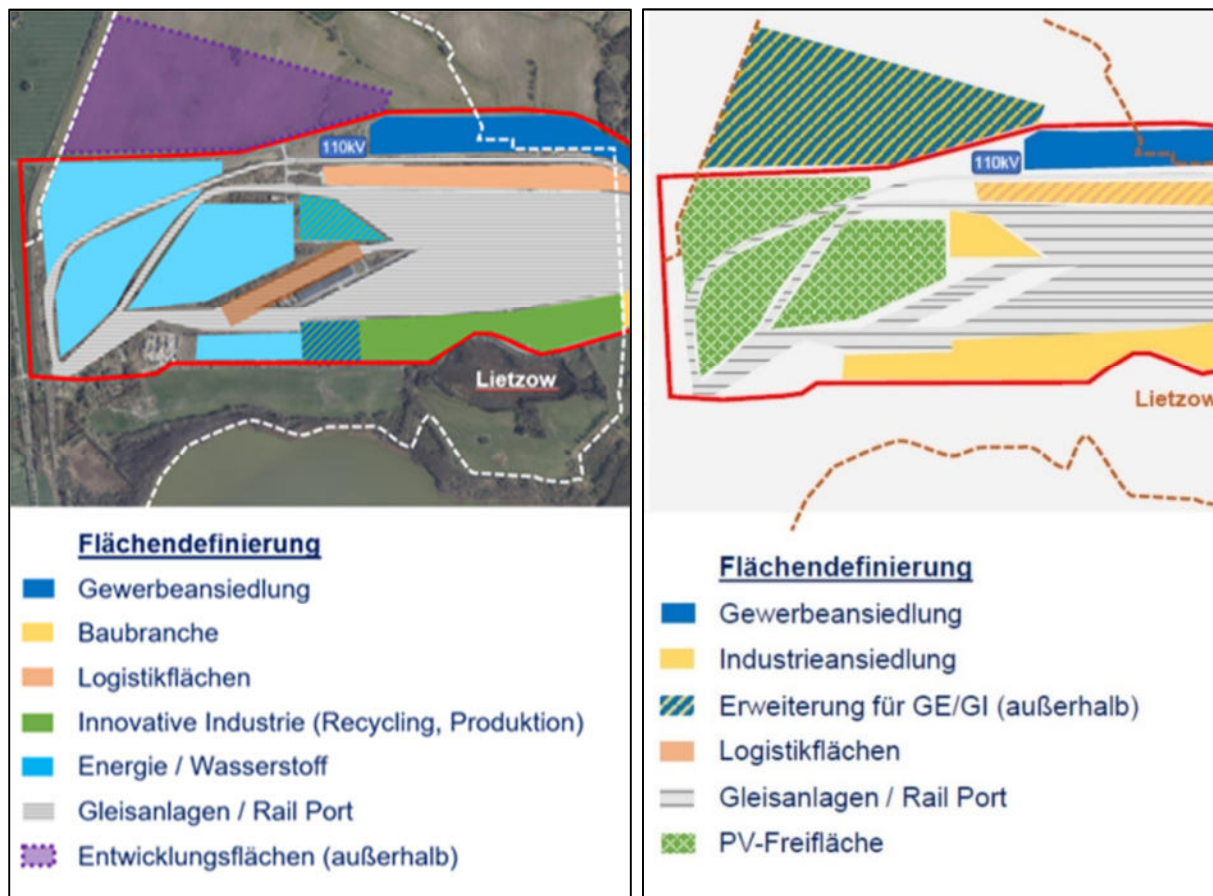


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

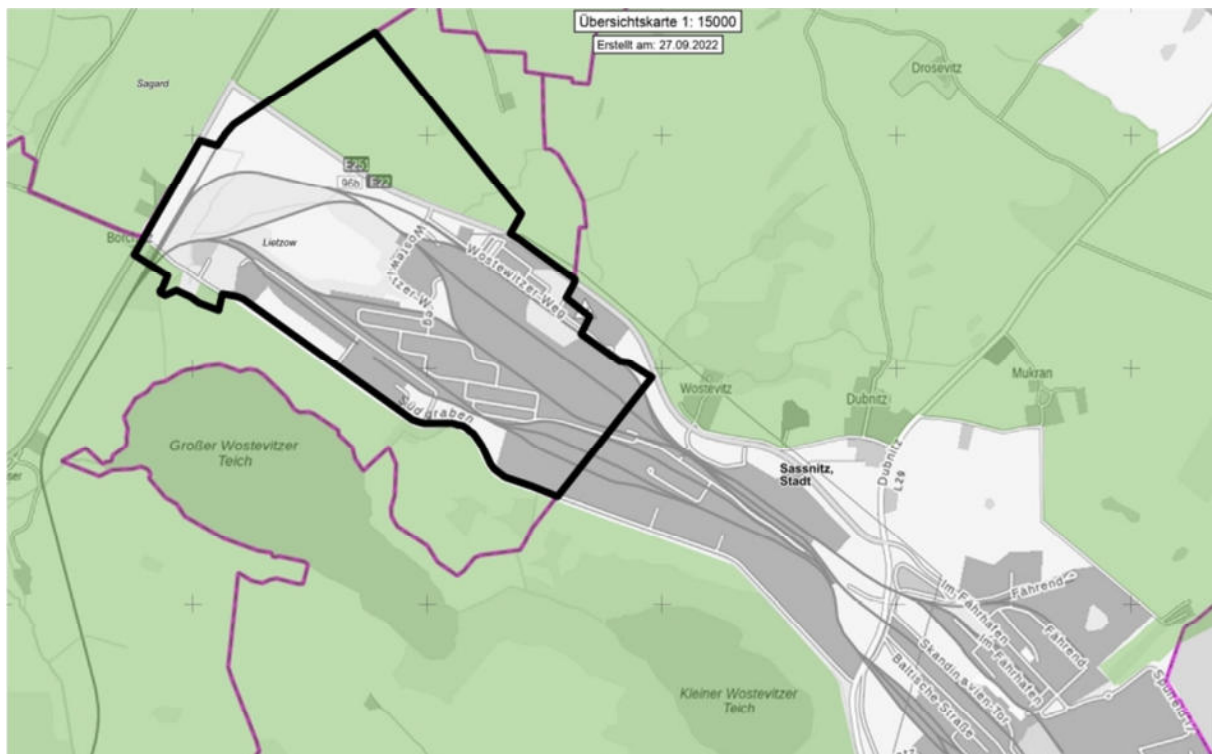


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

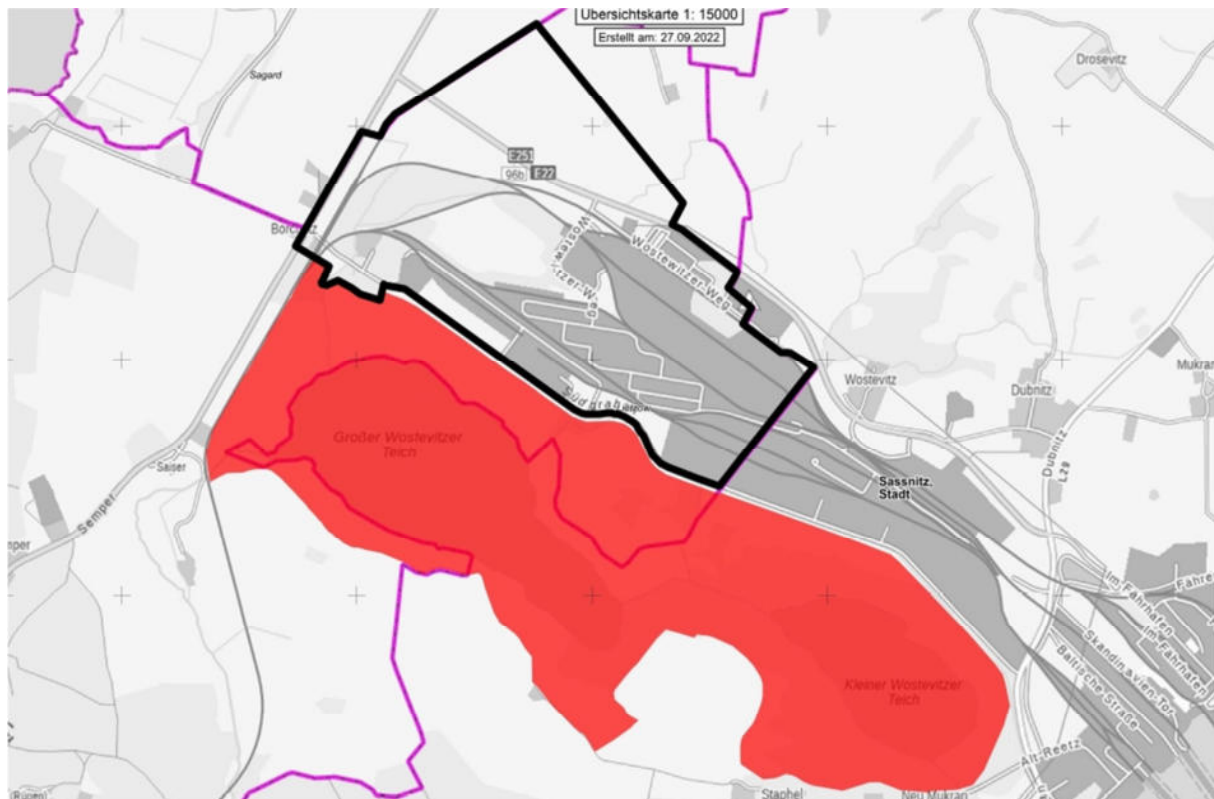


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

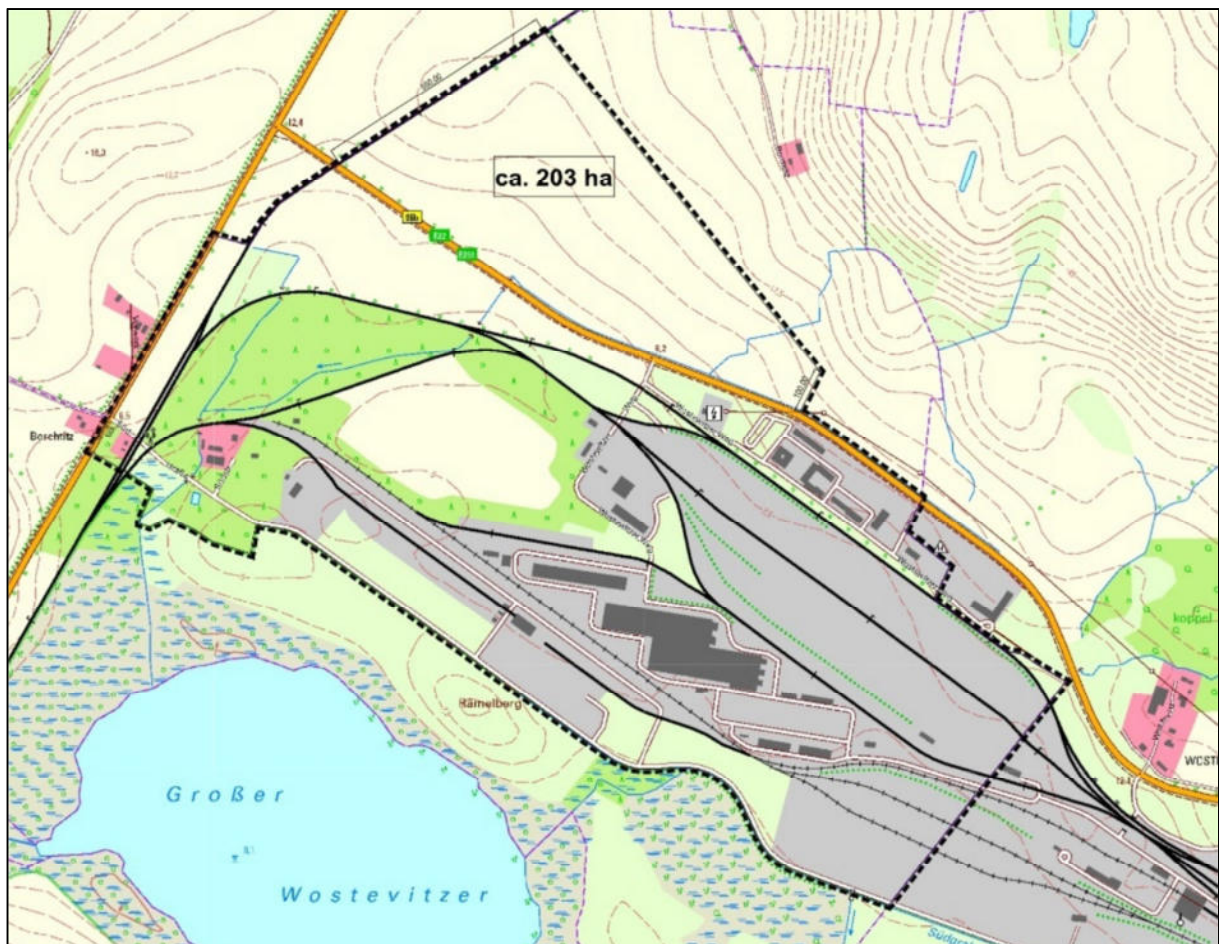


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

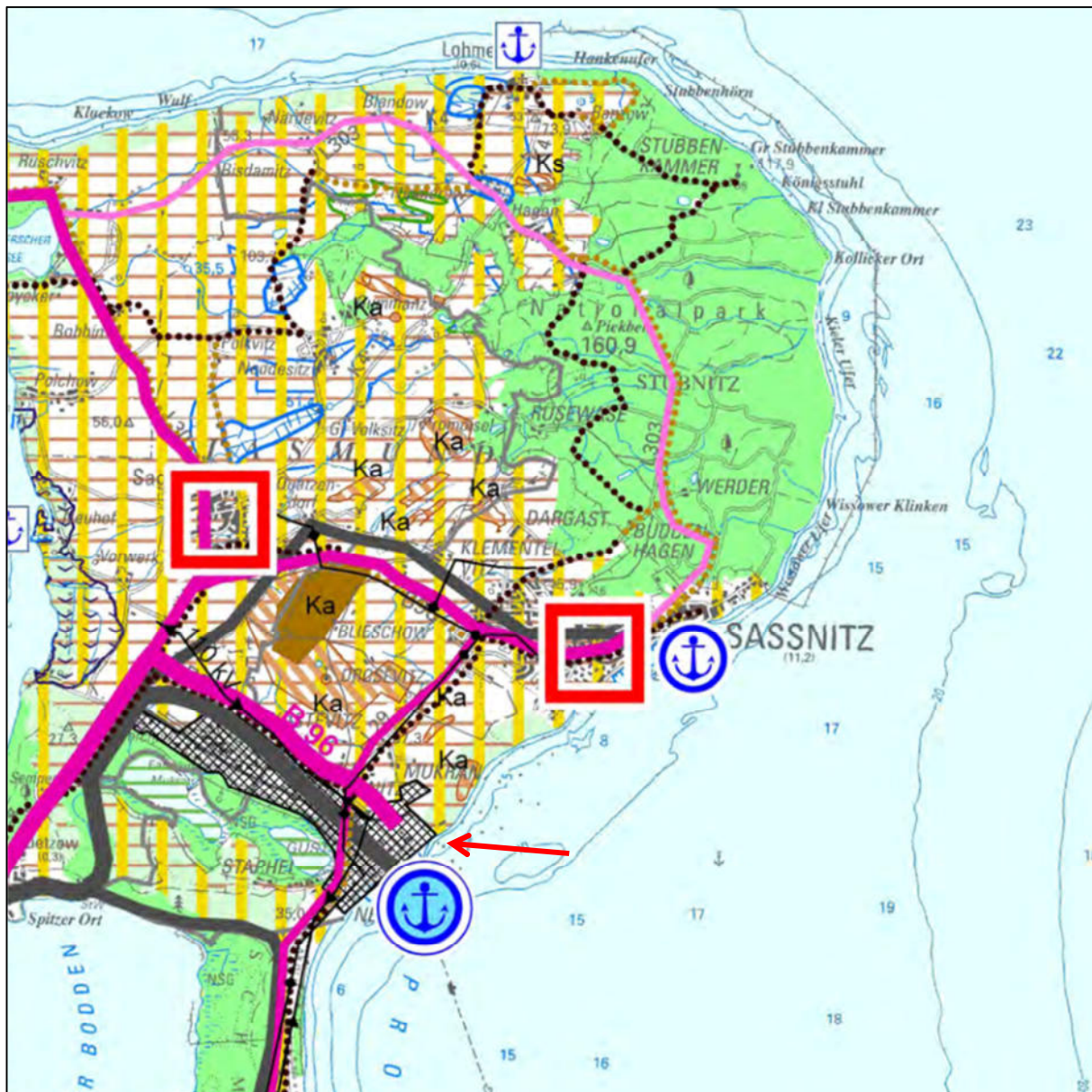


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

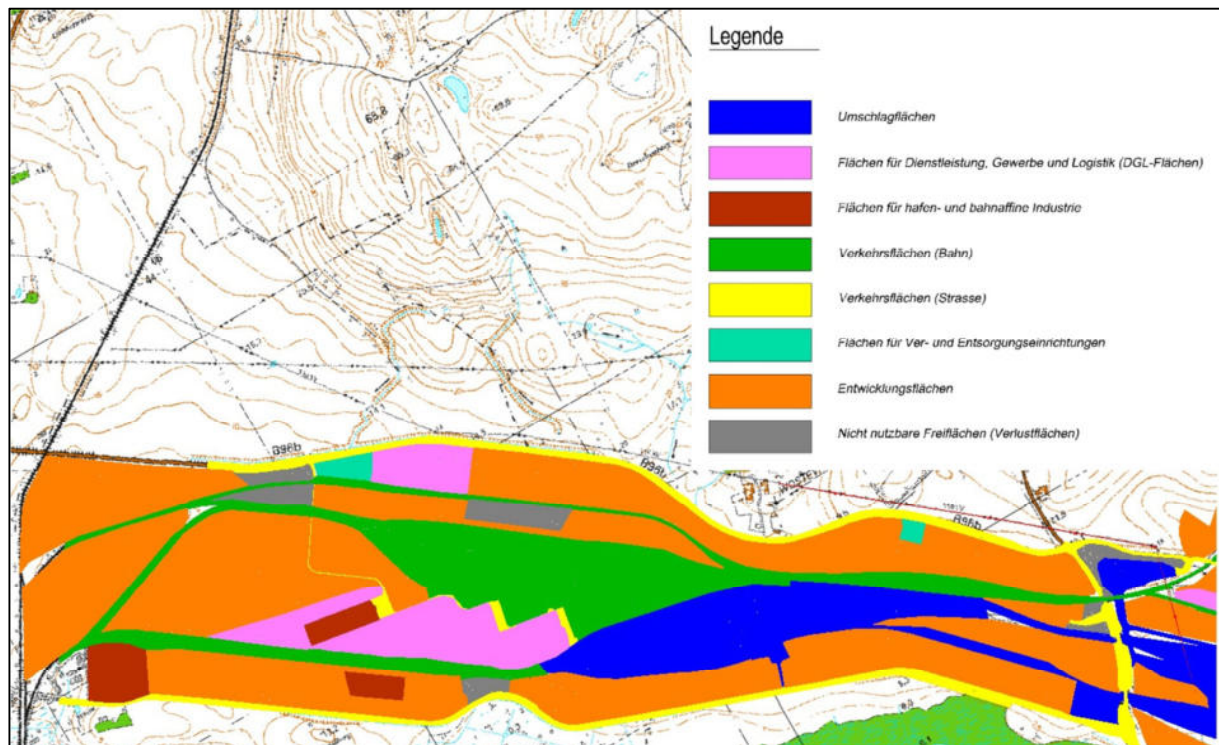


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

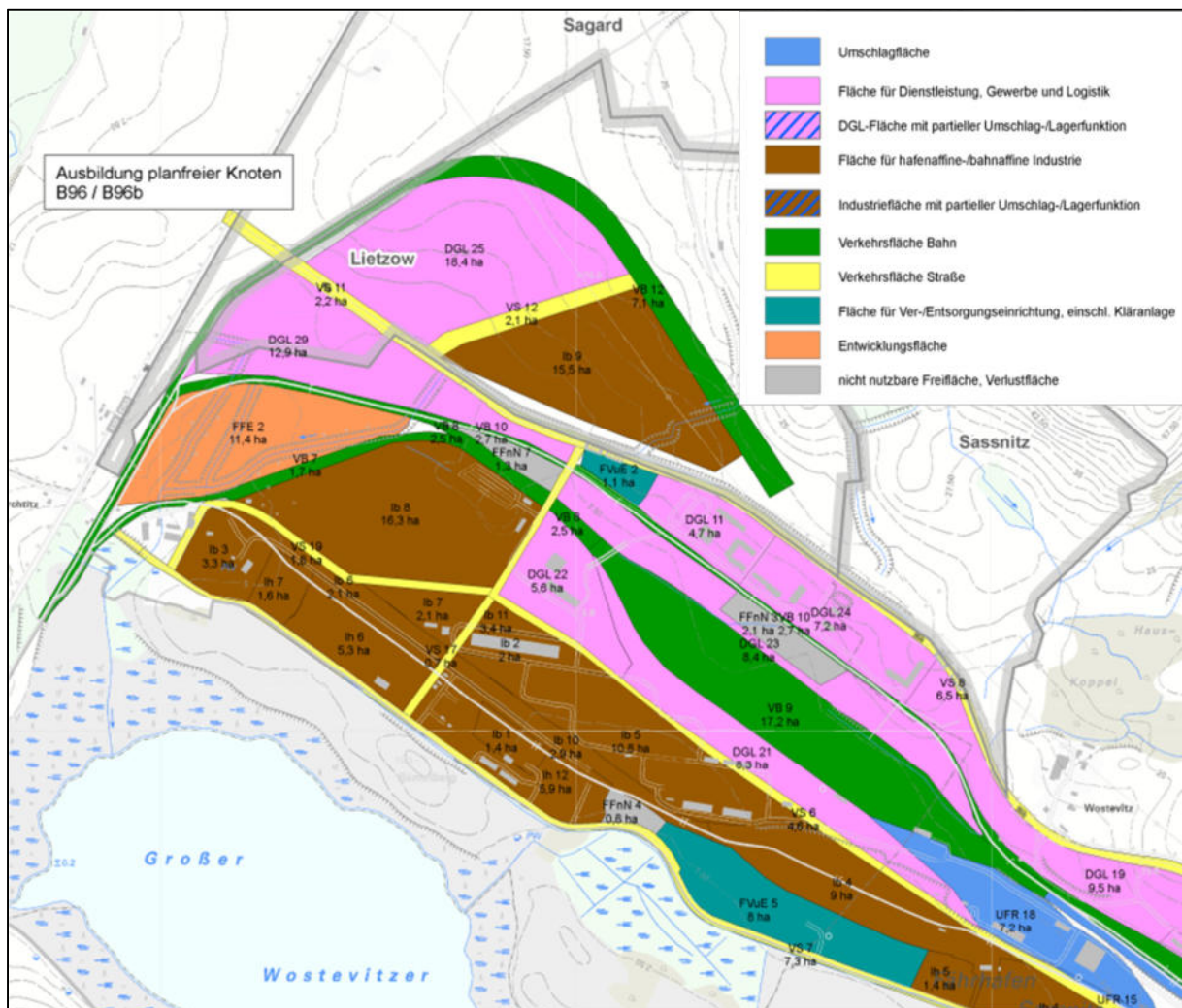


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

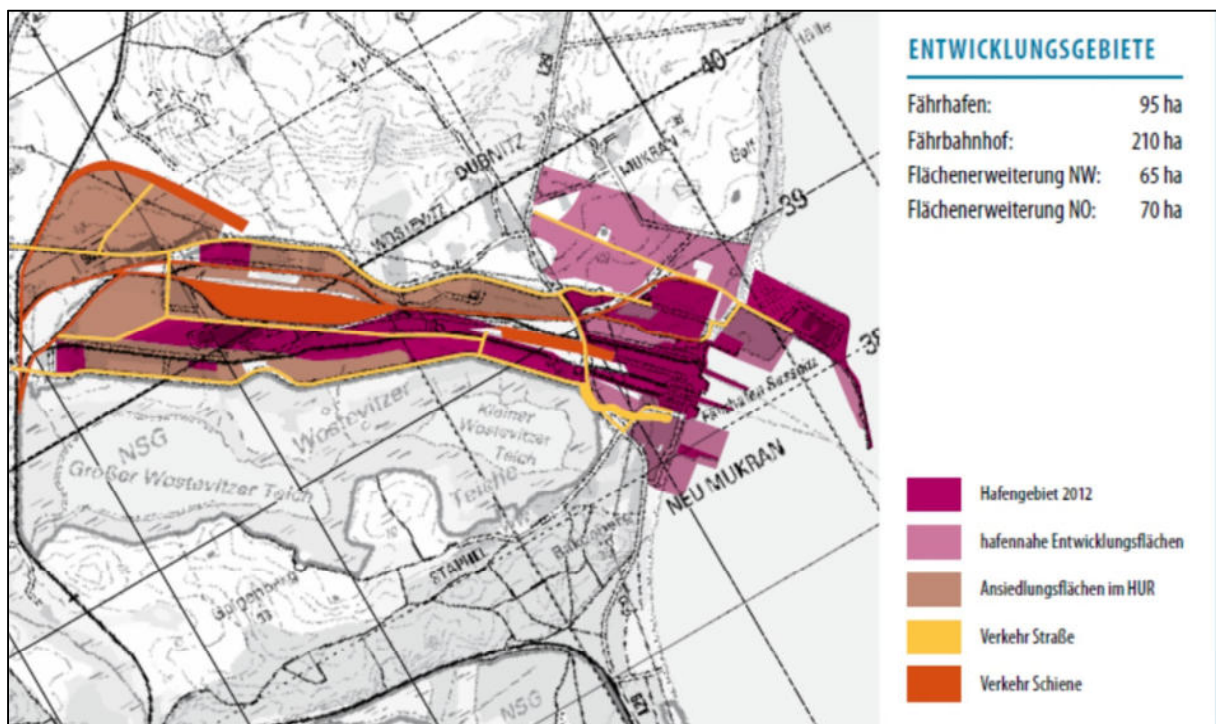


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

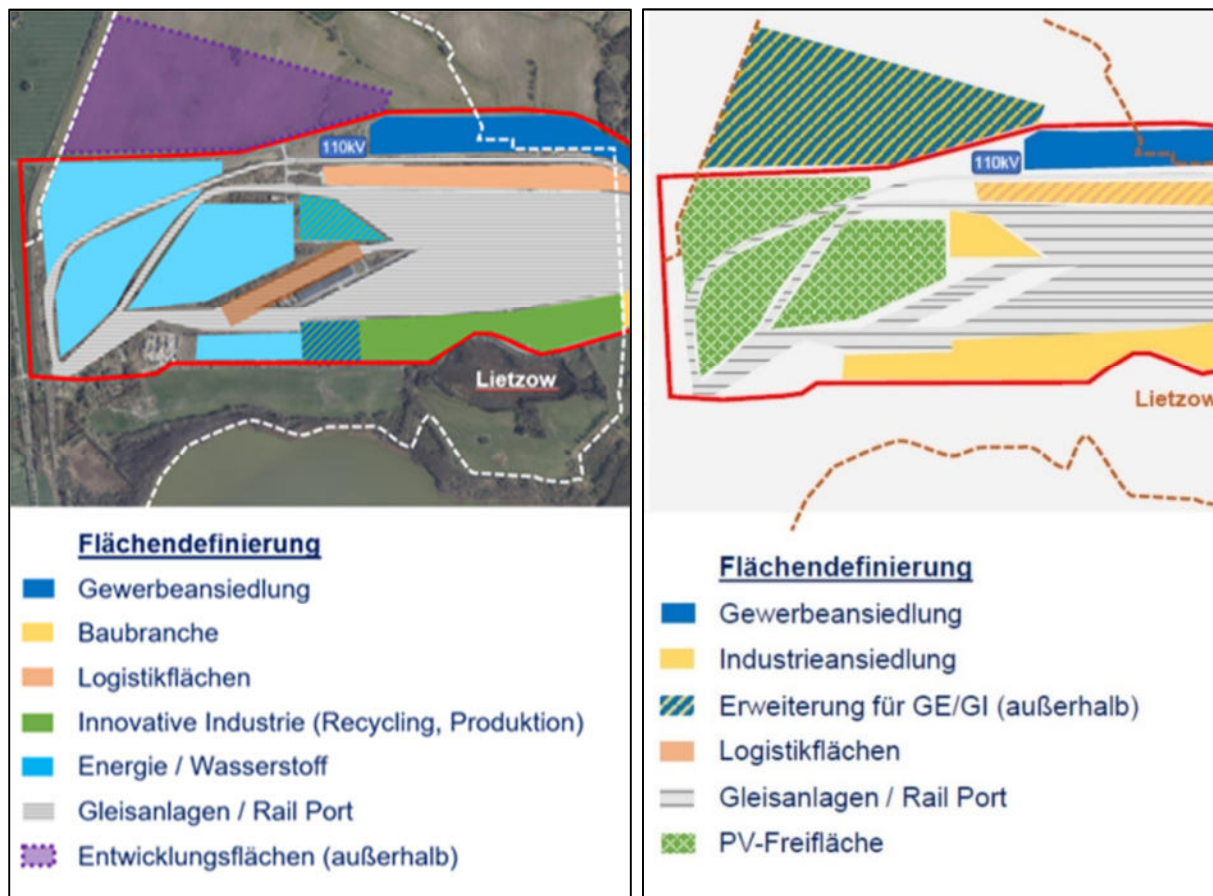


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

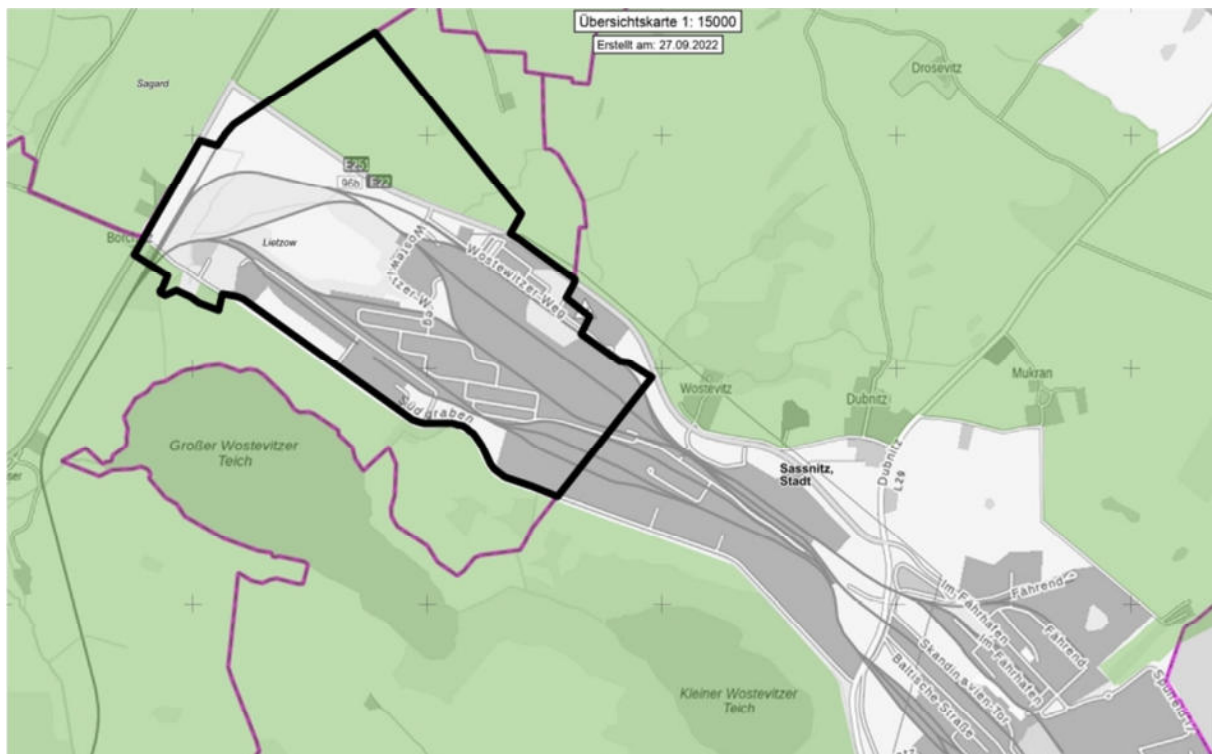


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

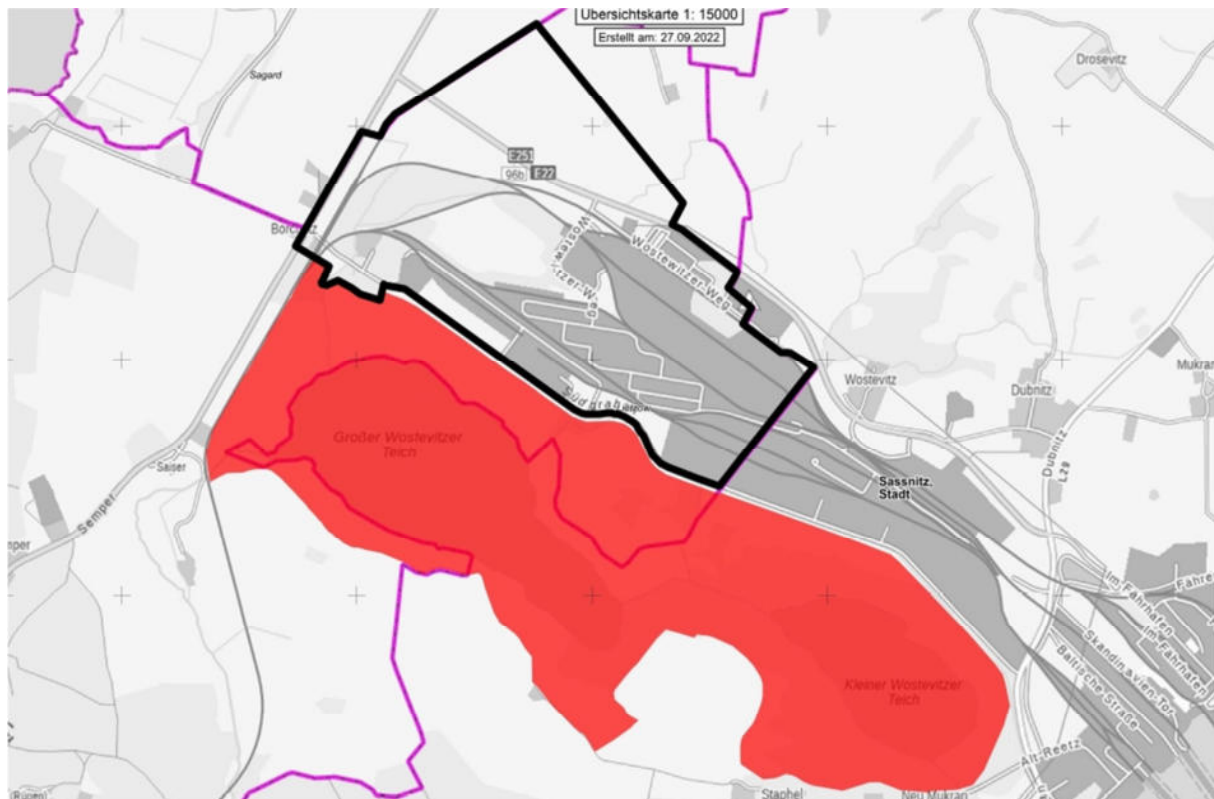


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

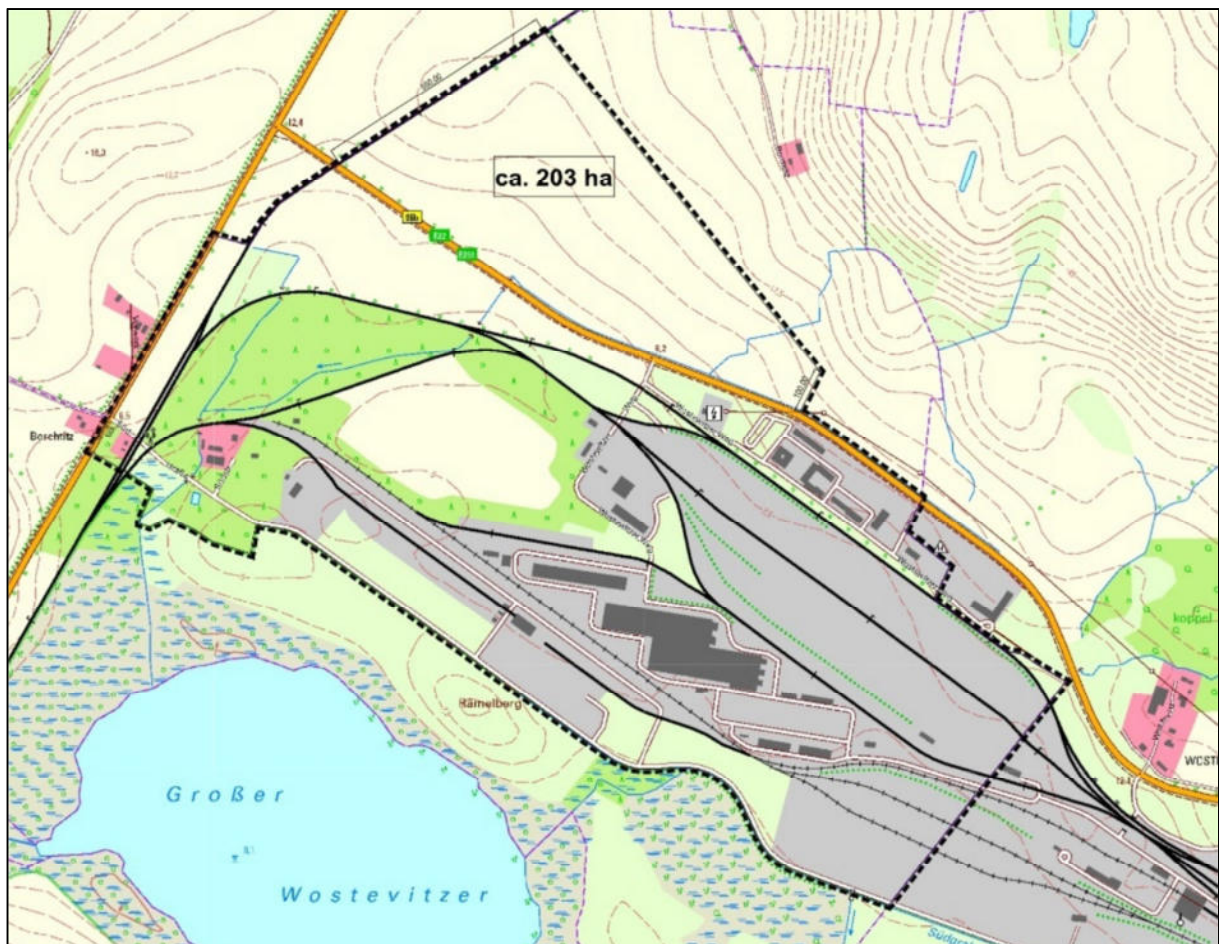


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

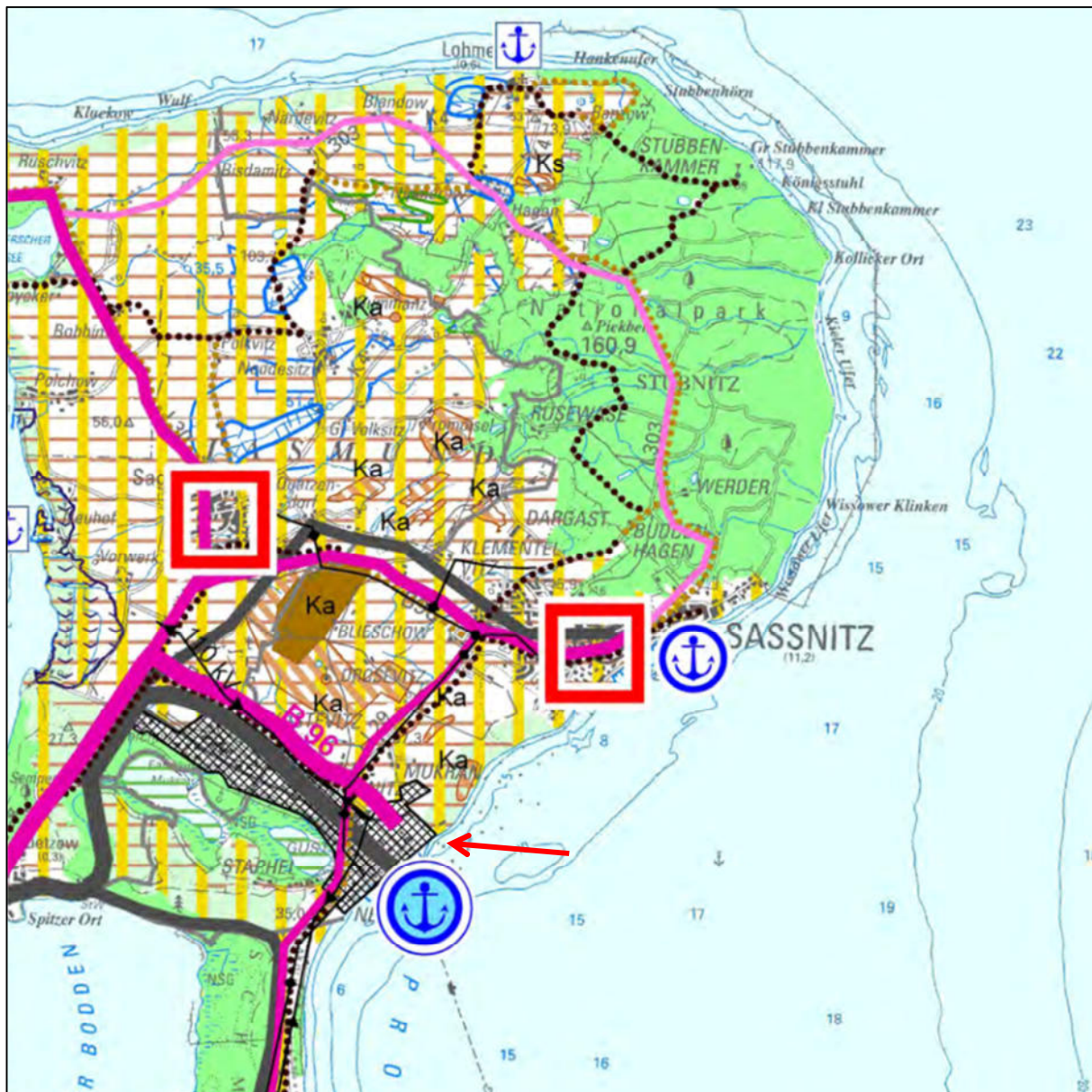


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

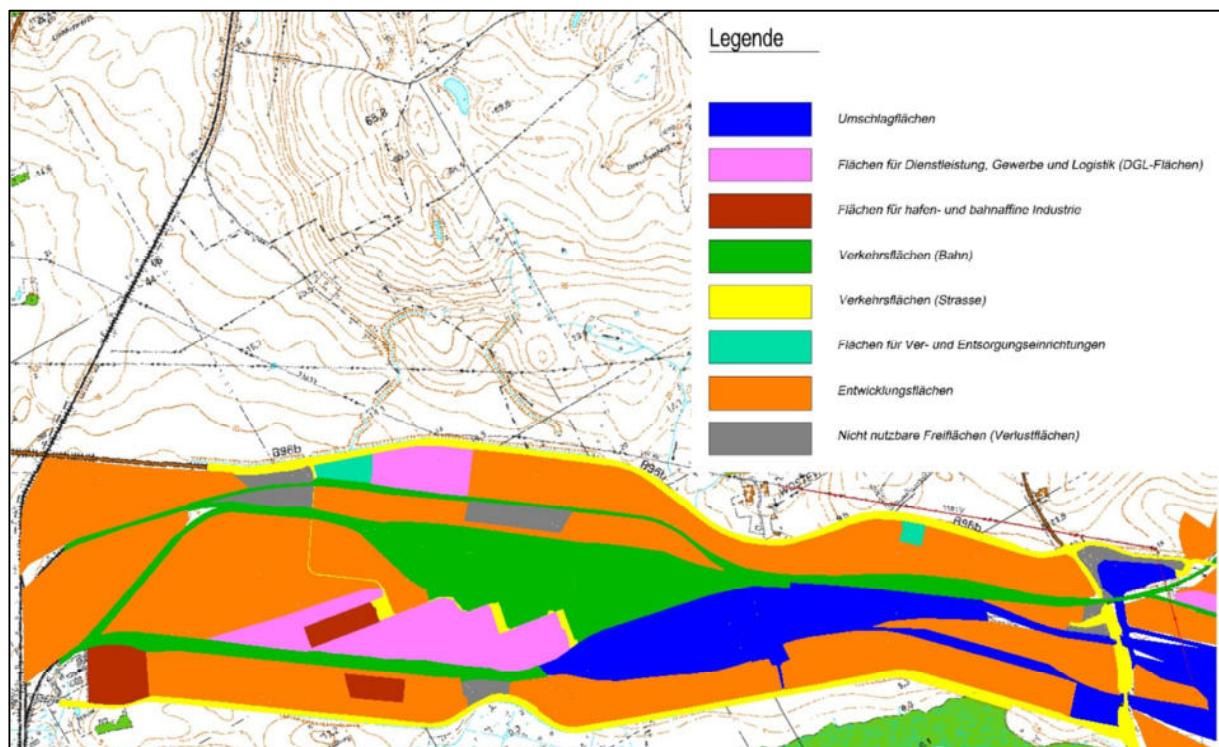


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

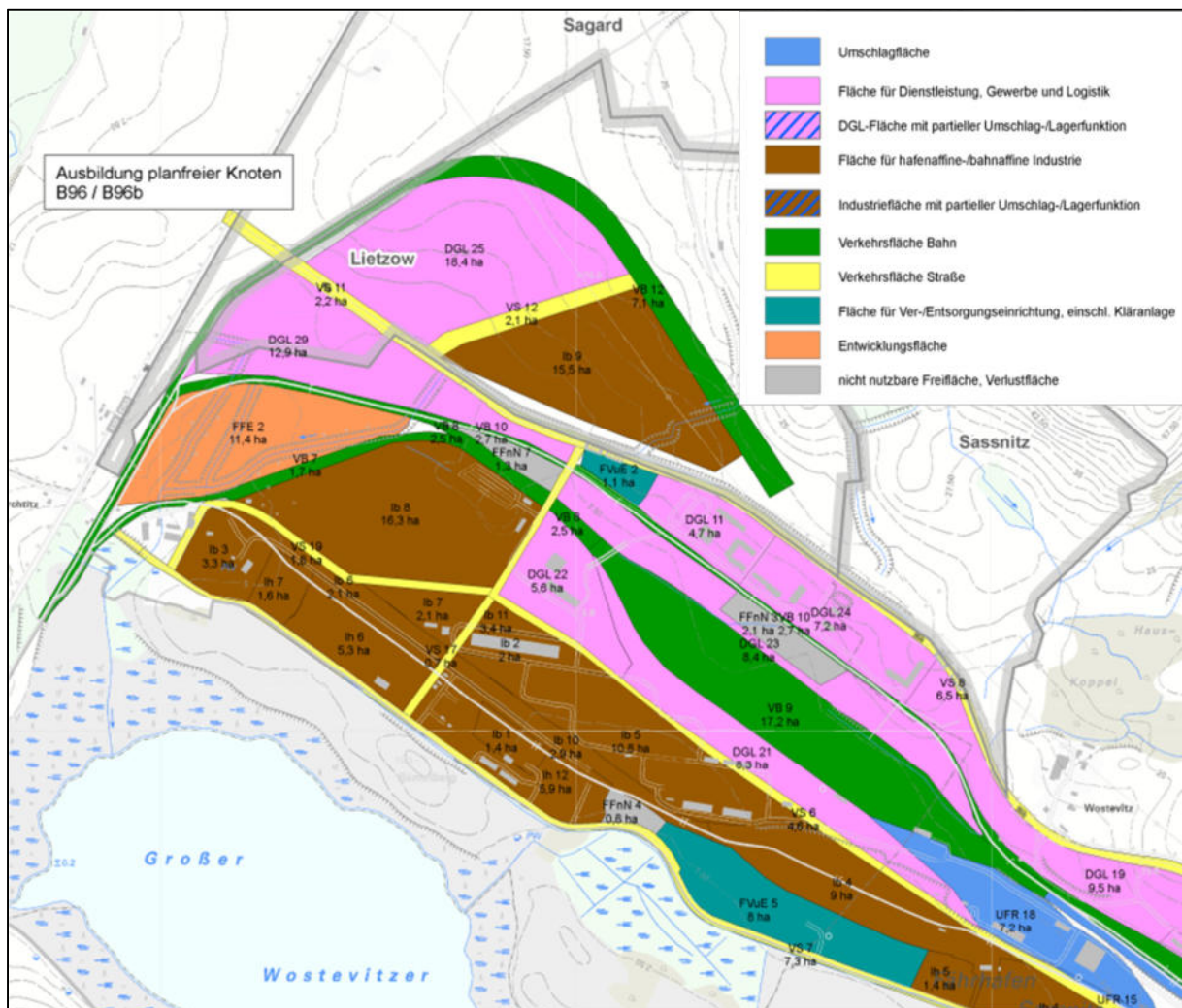


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle pla-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

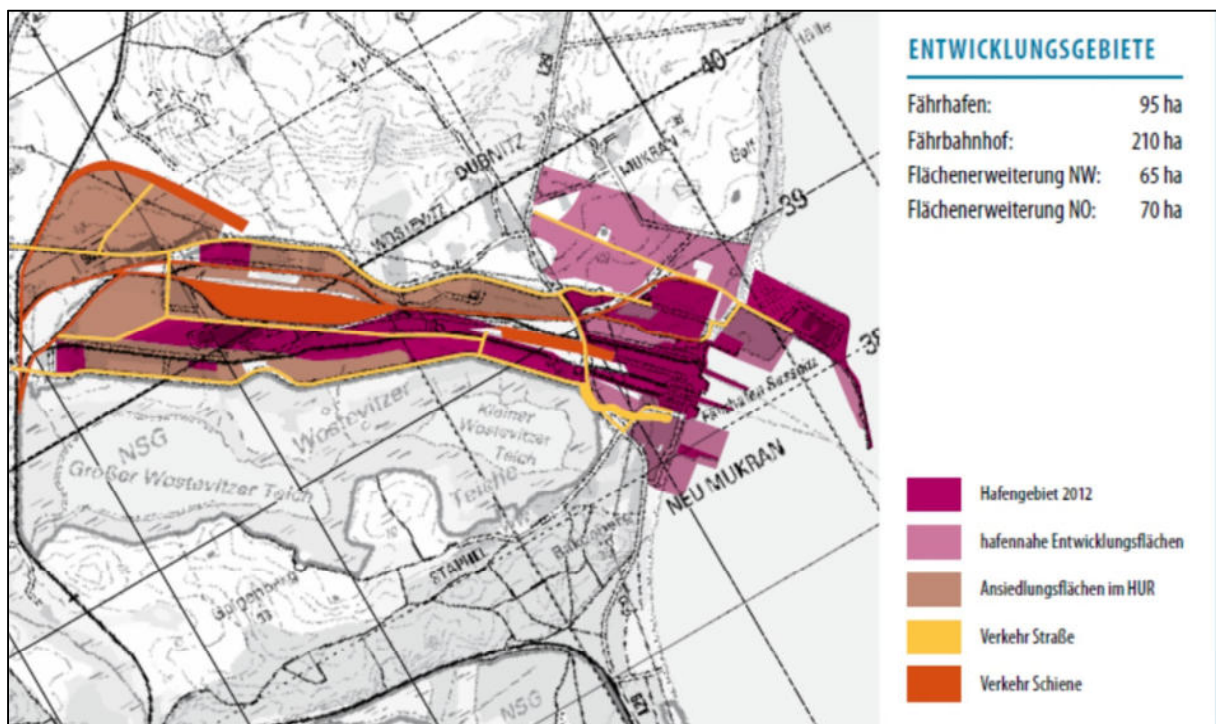


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

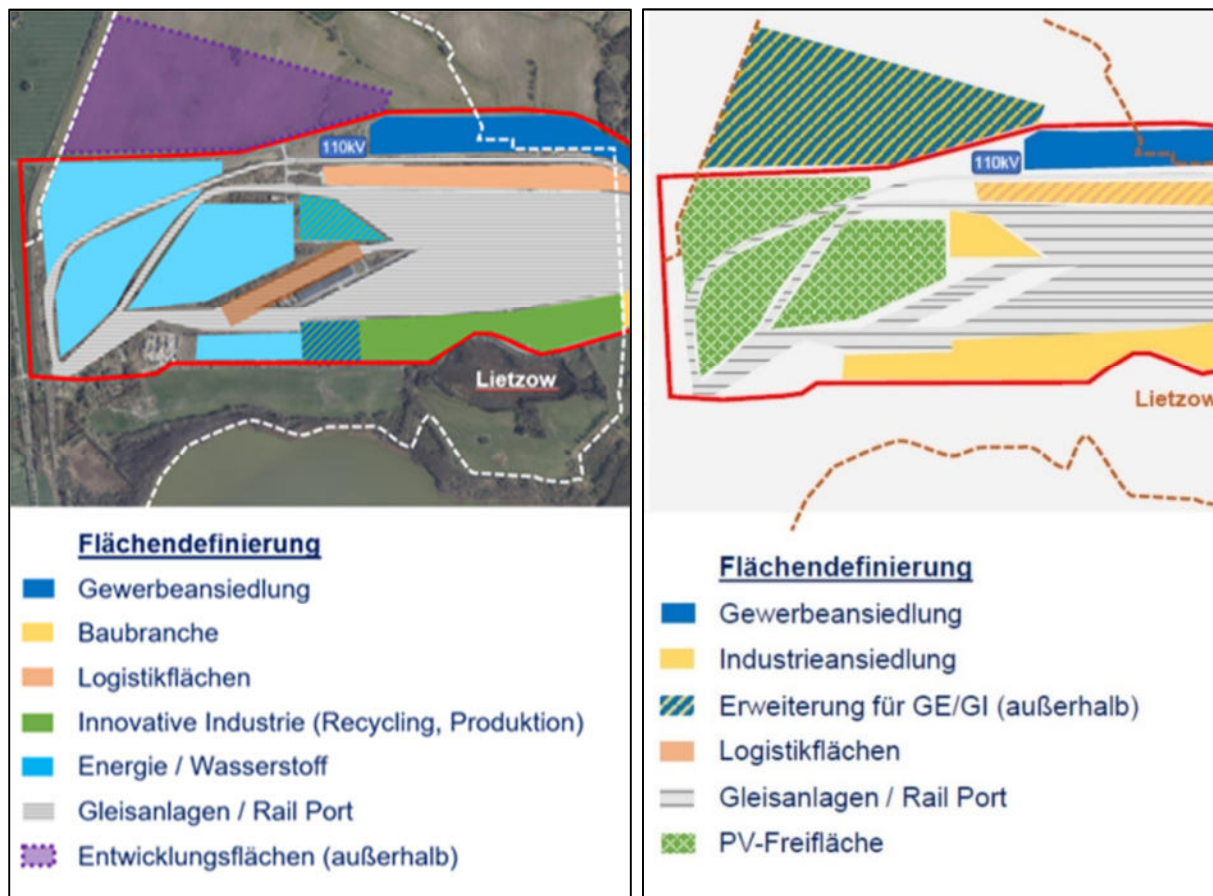


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

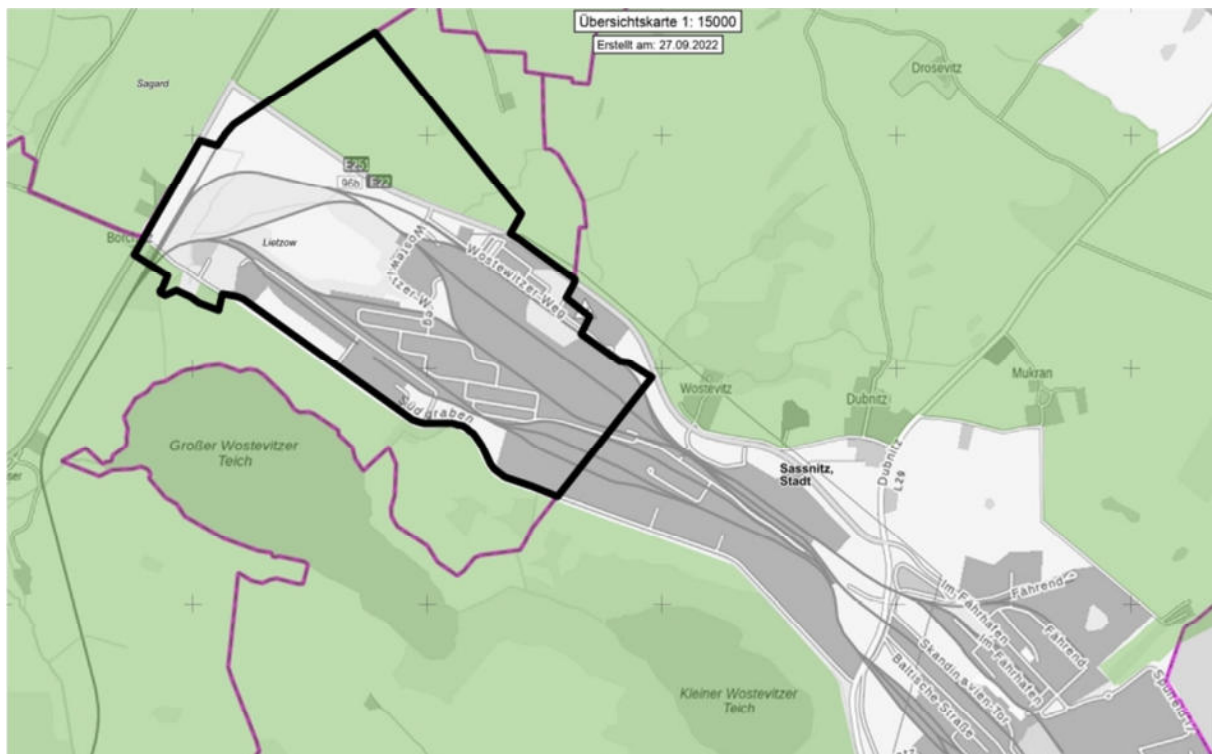


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

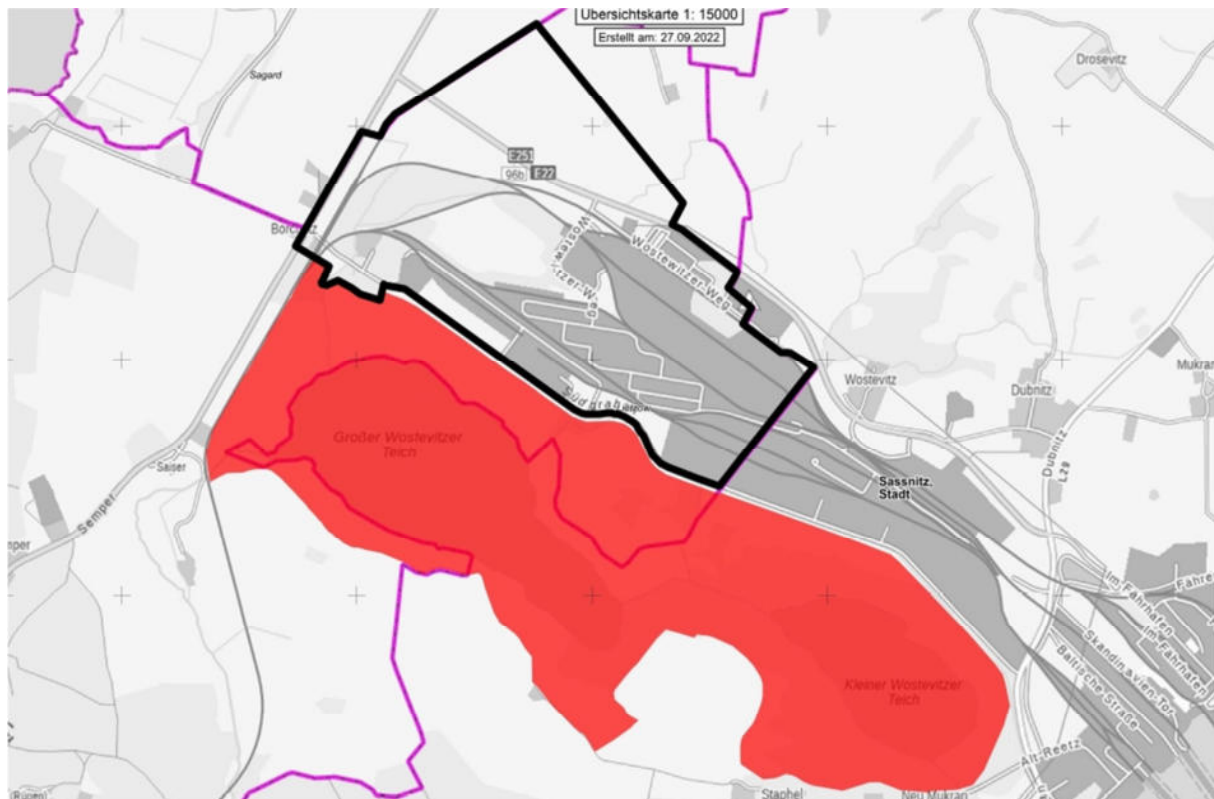


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

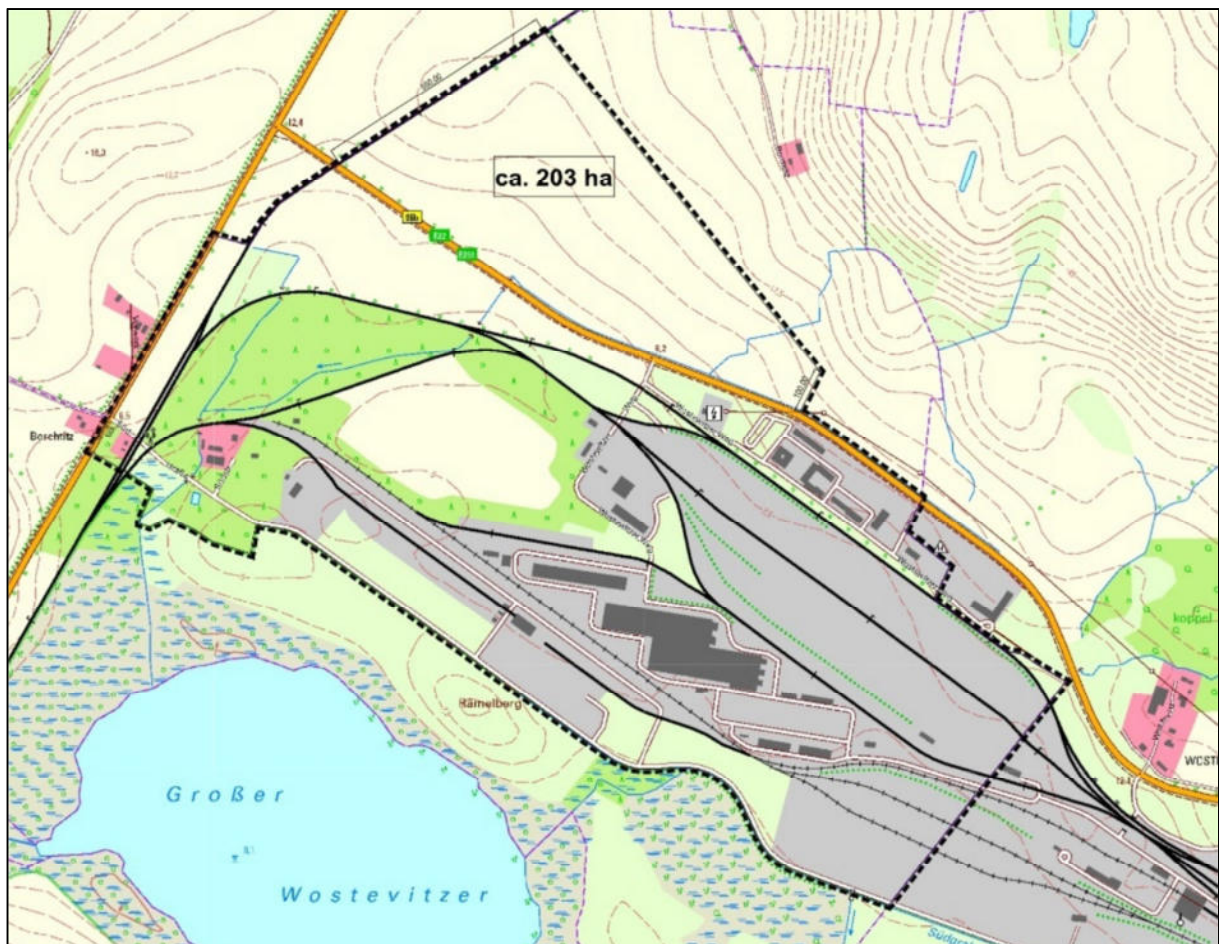


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

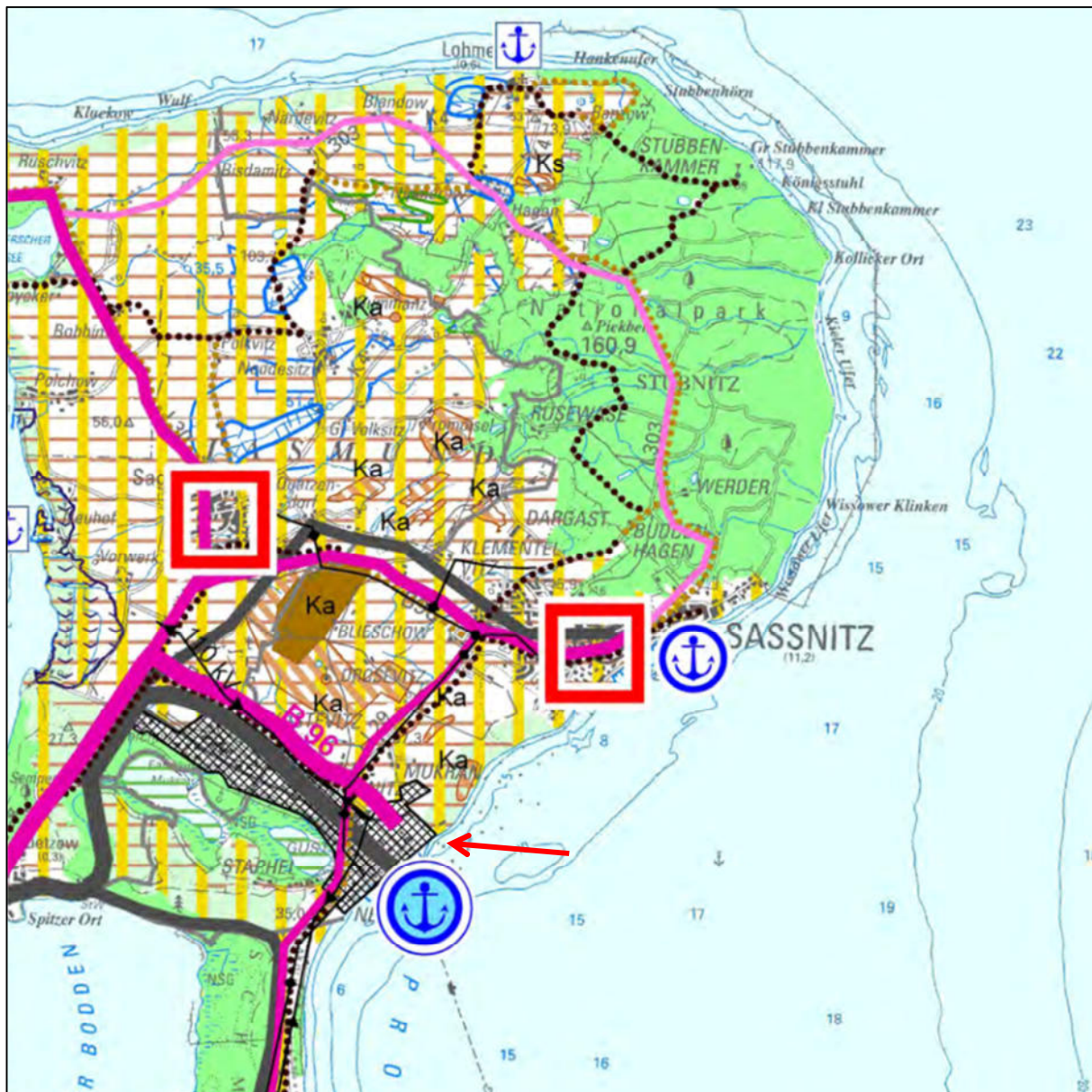


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

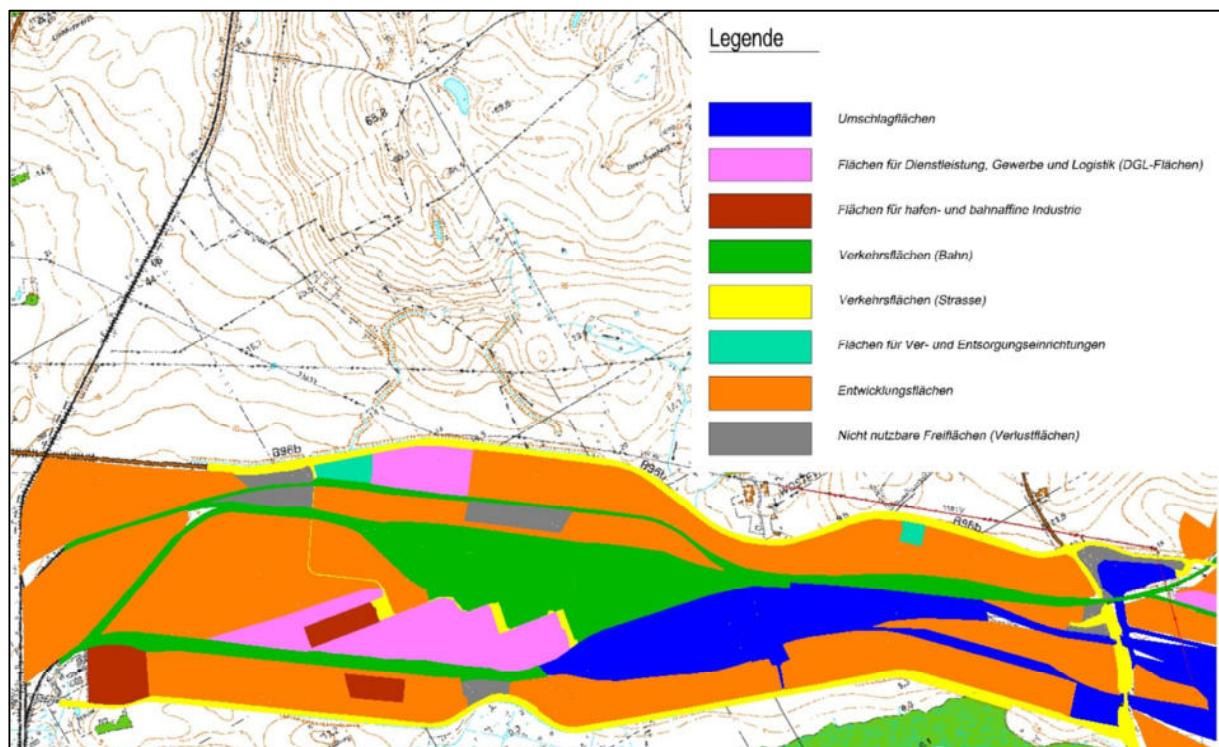


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

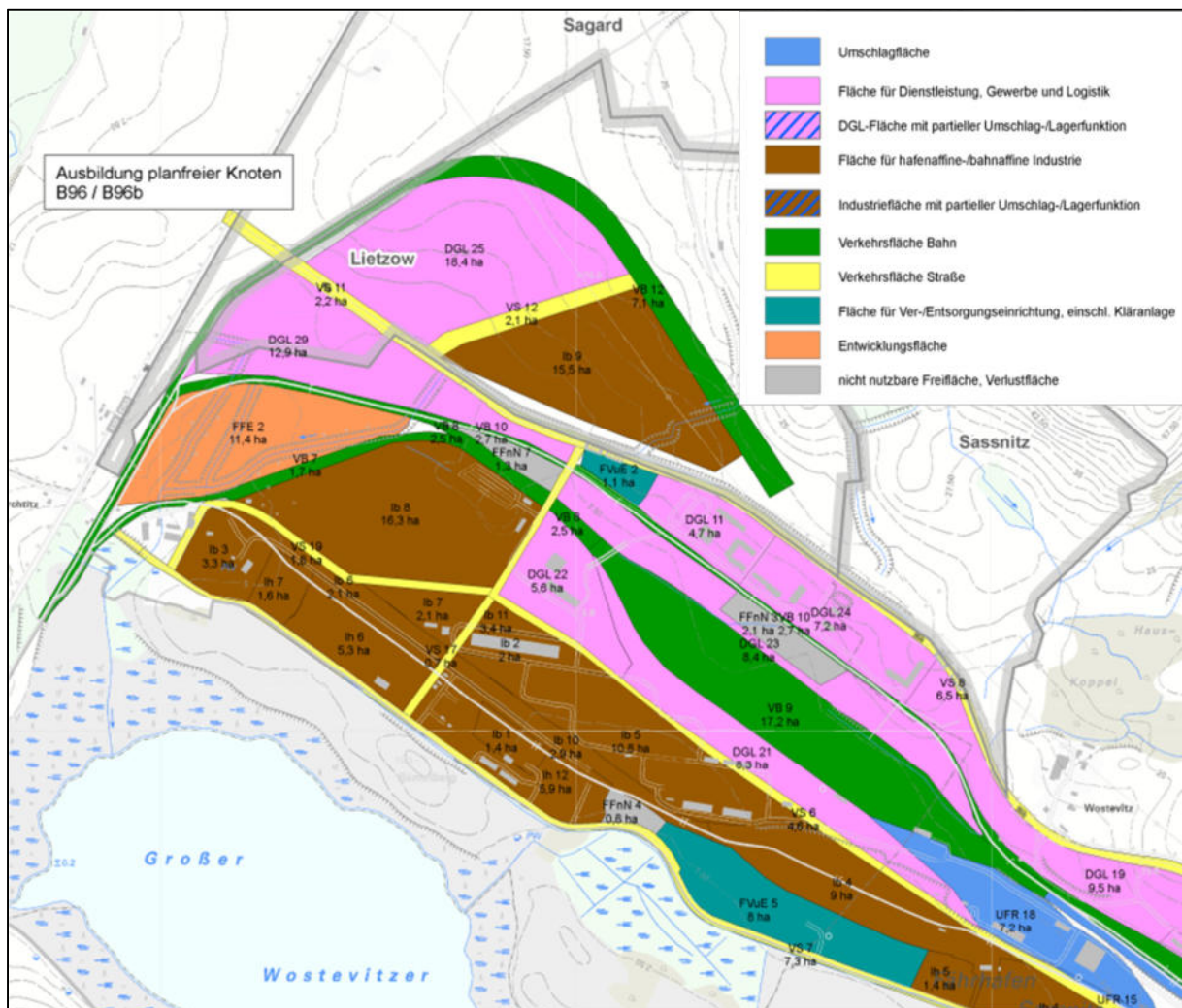


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

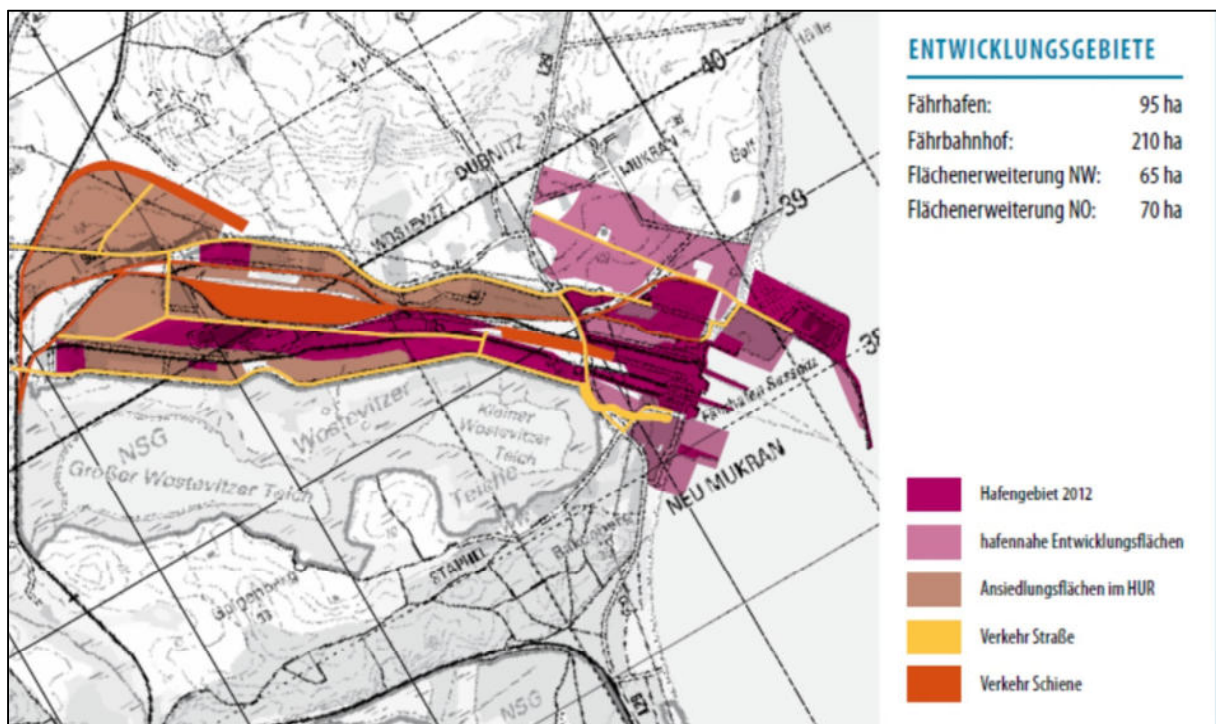


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

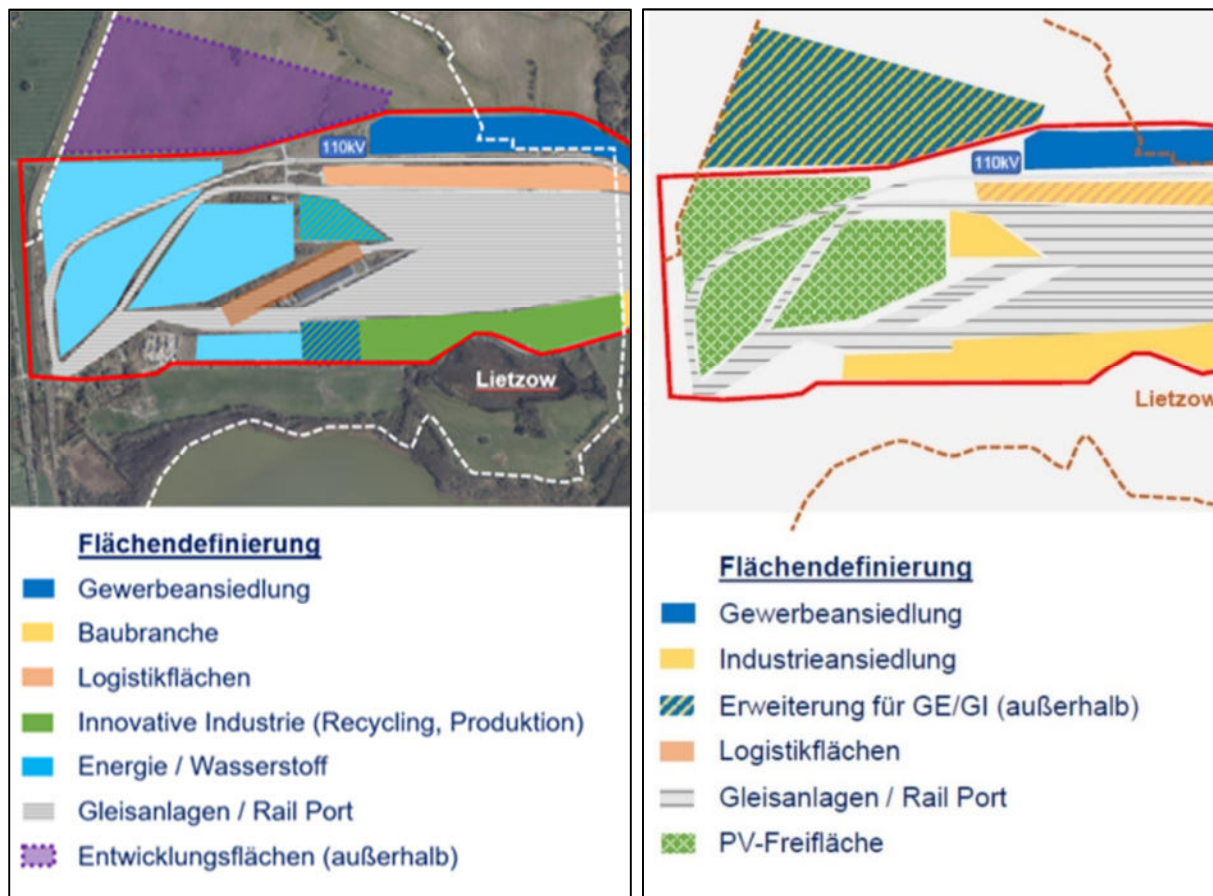


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

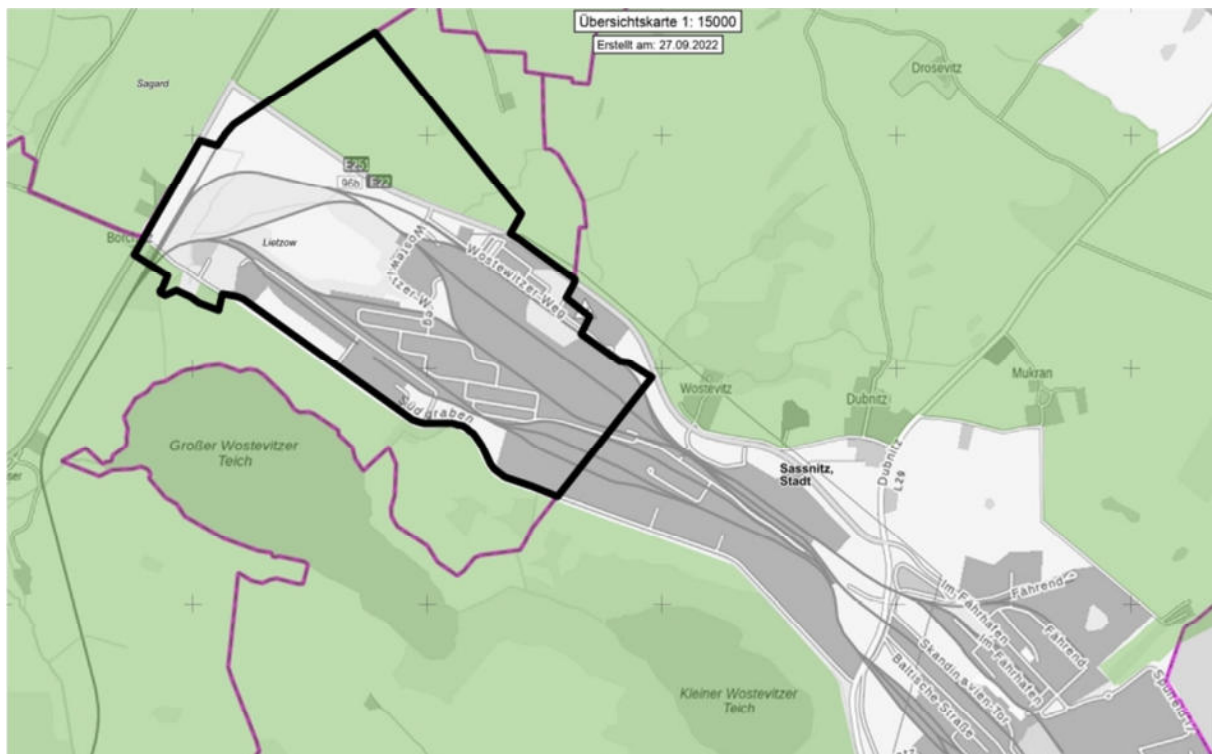


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

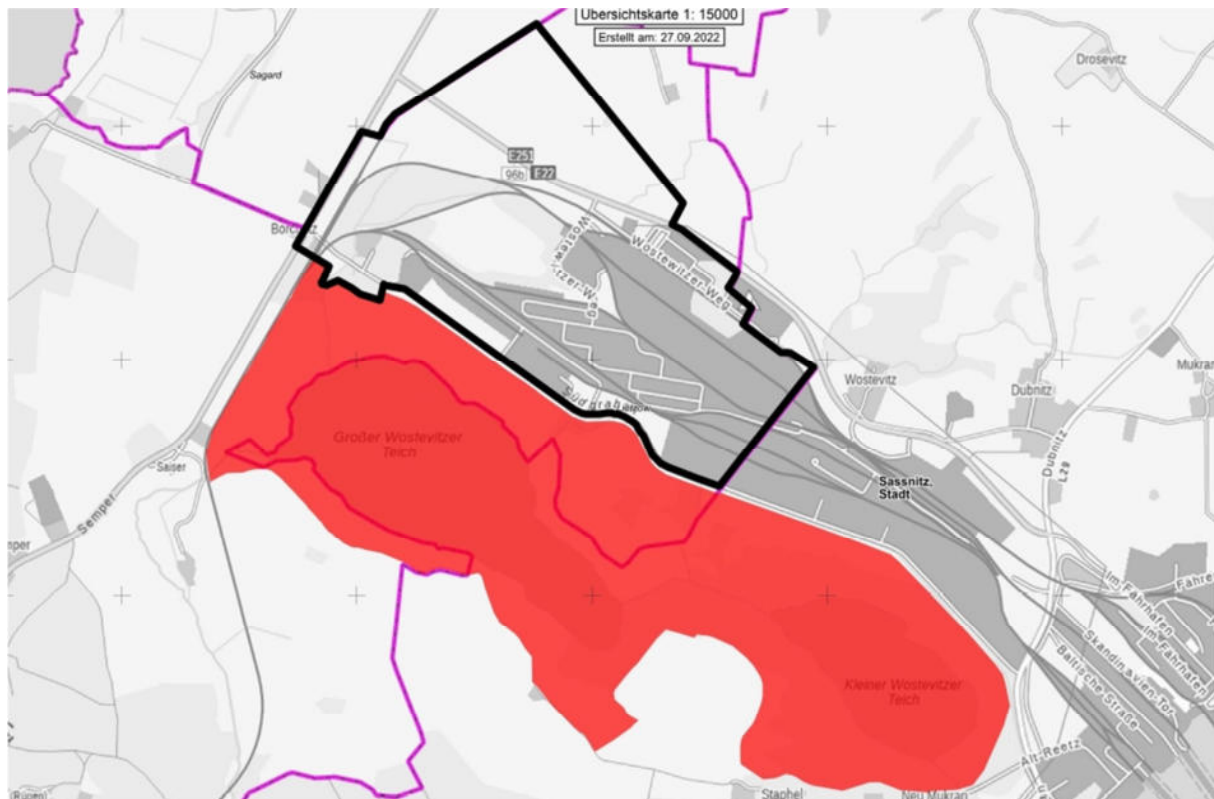


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
TABELLENVERZEICHNIS	1
1 EINLEITUNG	2
1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf	10
2. PLANUNGSVORHABEN	11
2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2 Verkehrliche Erschließung	12
2.3 Technische Erschließung	13
2.4 Altlasten	14
2.5 Natur und Umwelt	14
2.6 Archäologie und Denkmalpflege	16
3. UMWELTBERICHT	16
4. FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

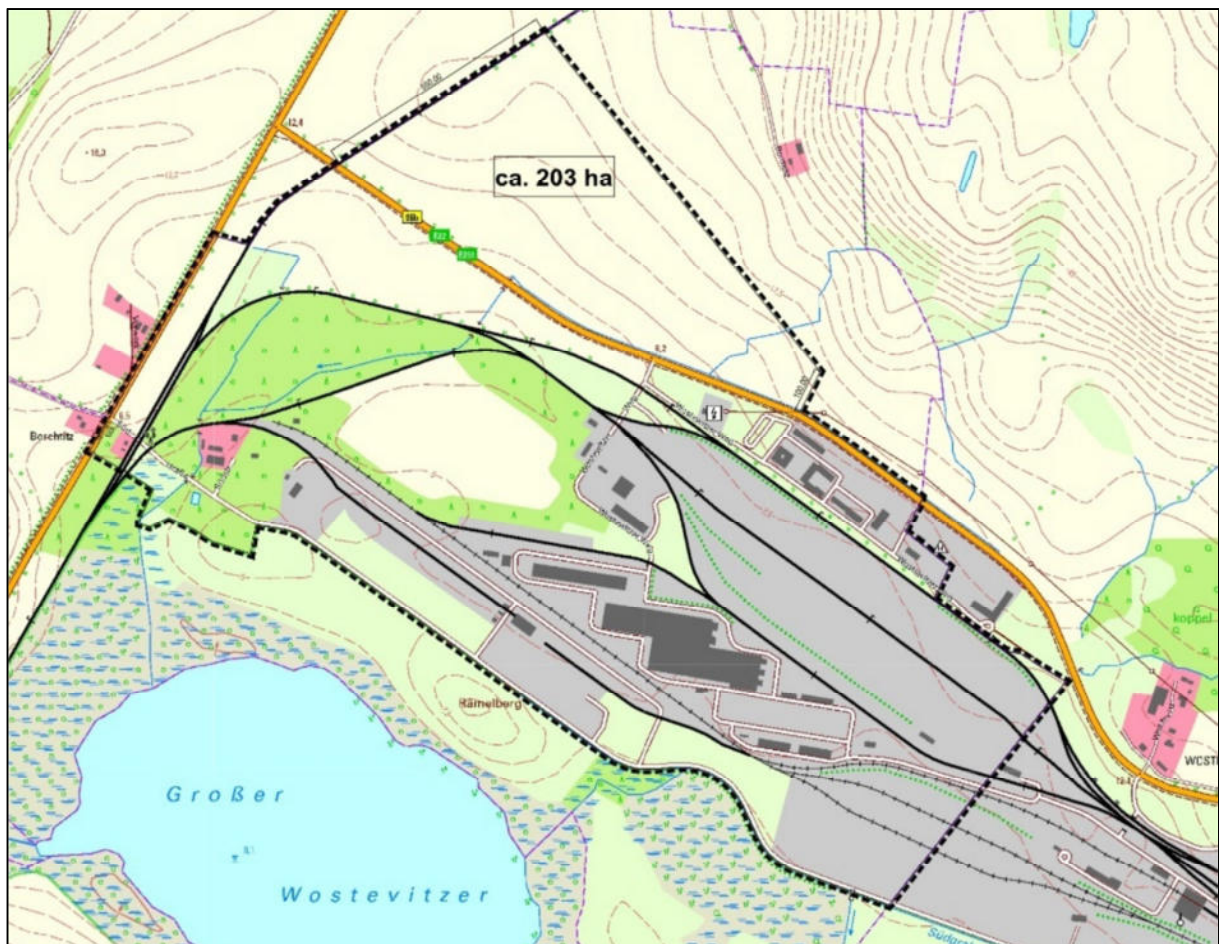


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

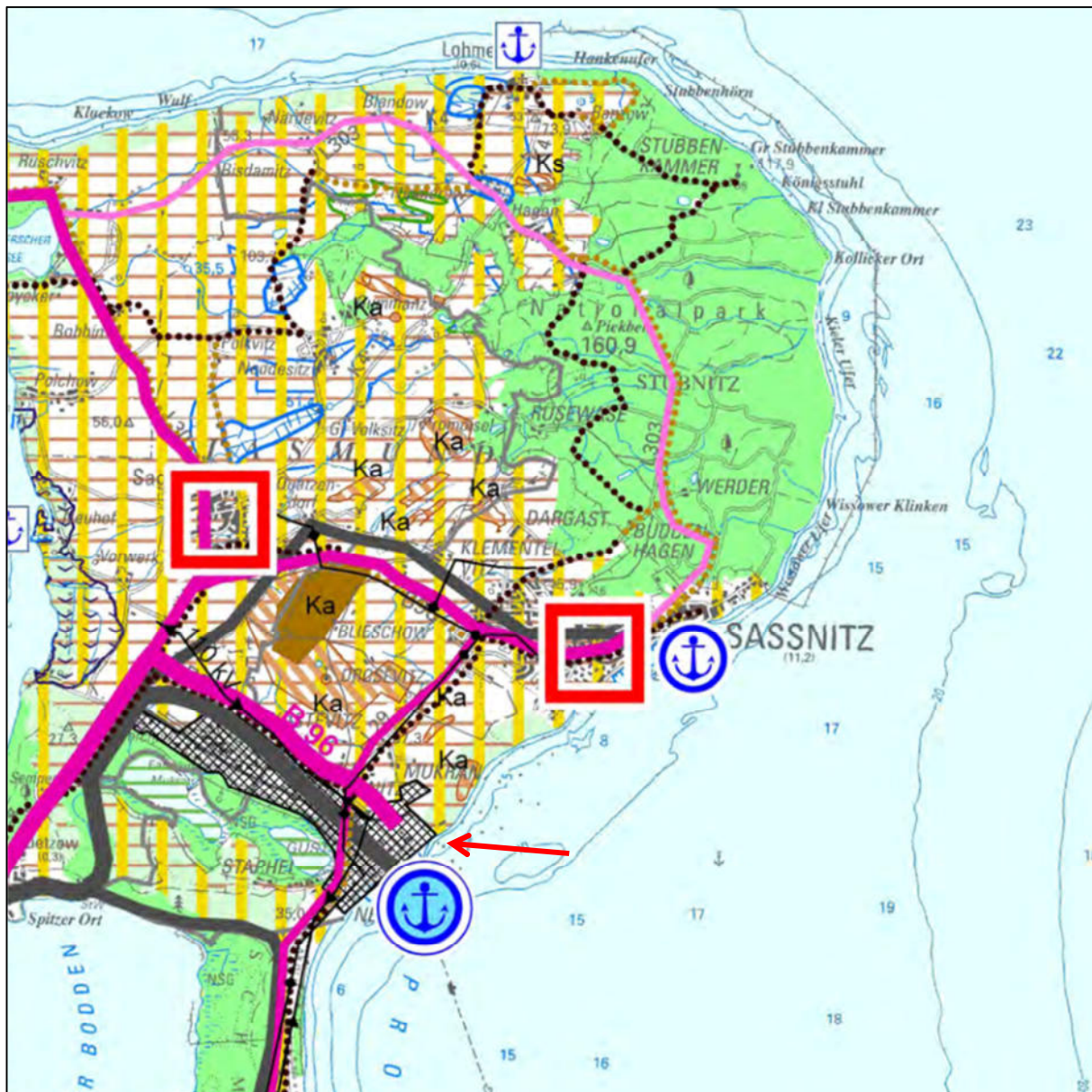


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

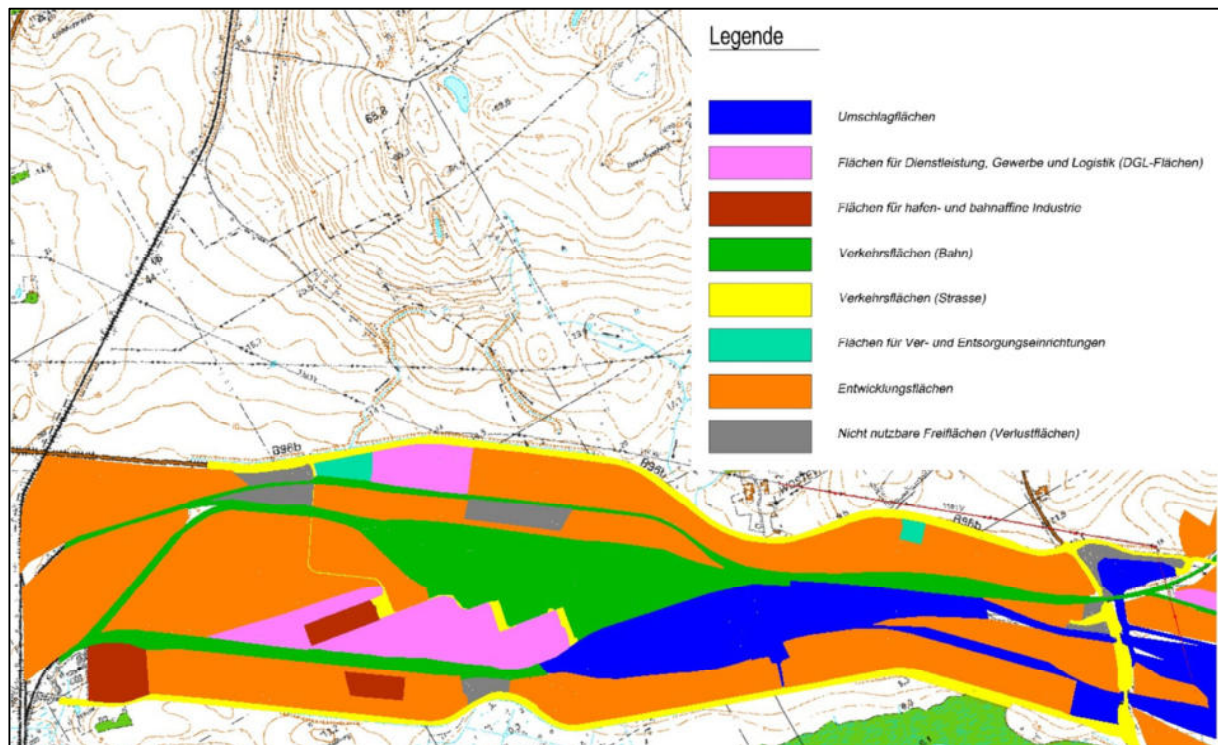


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

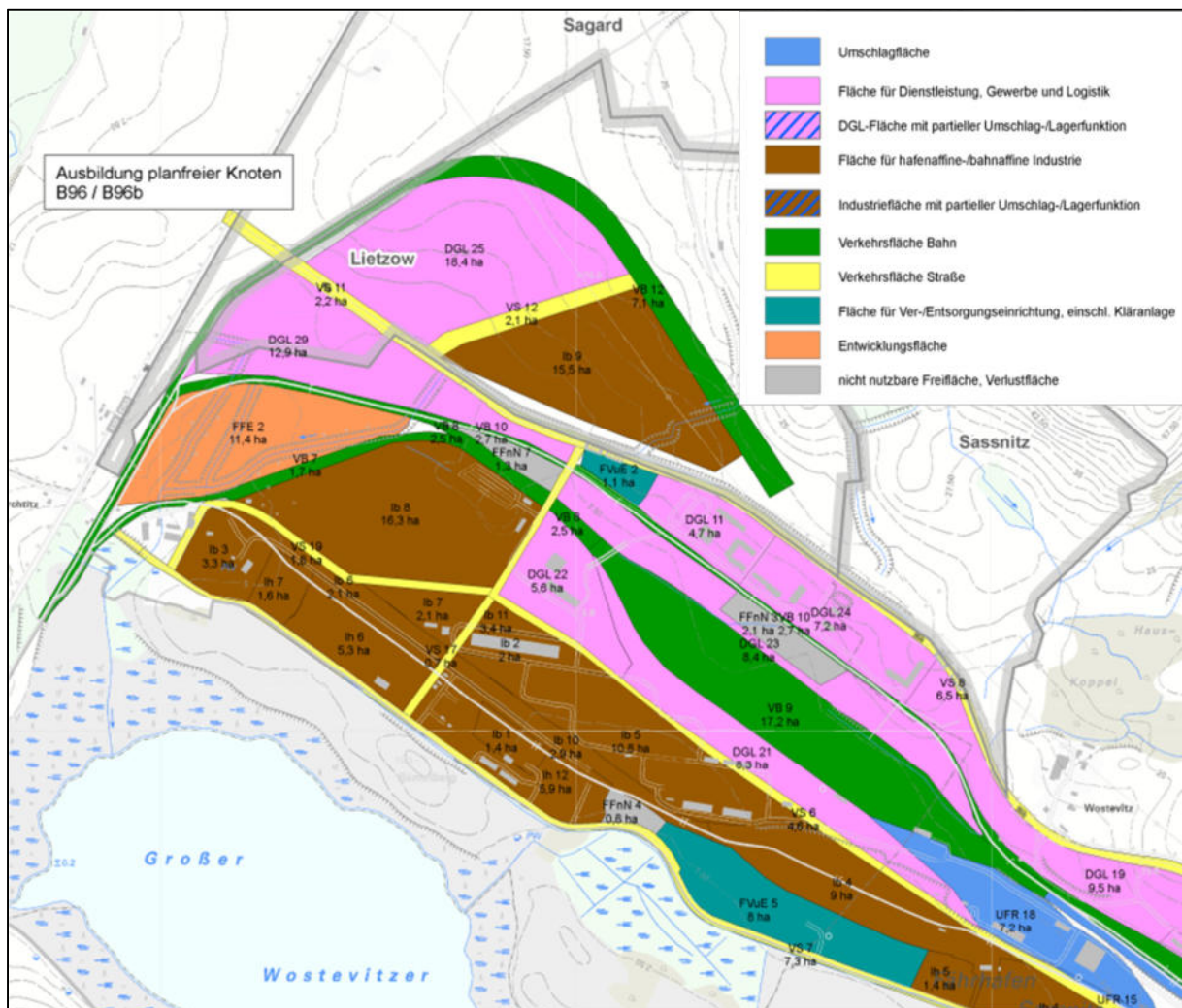


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

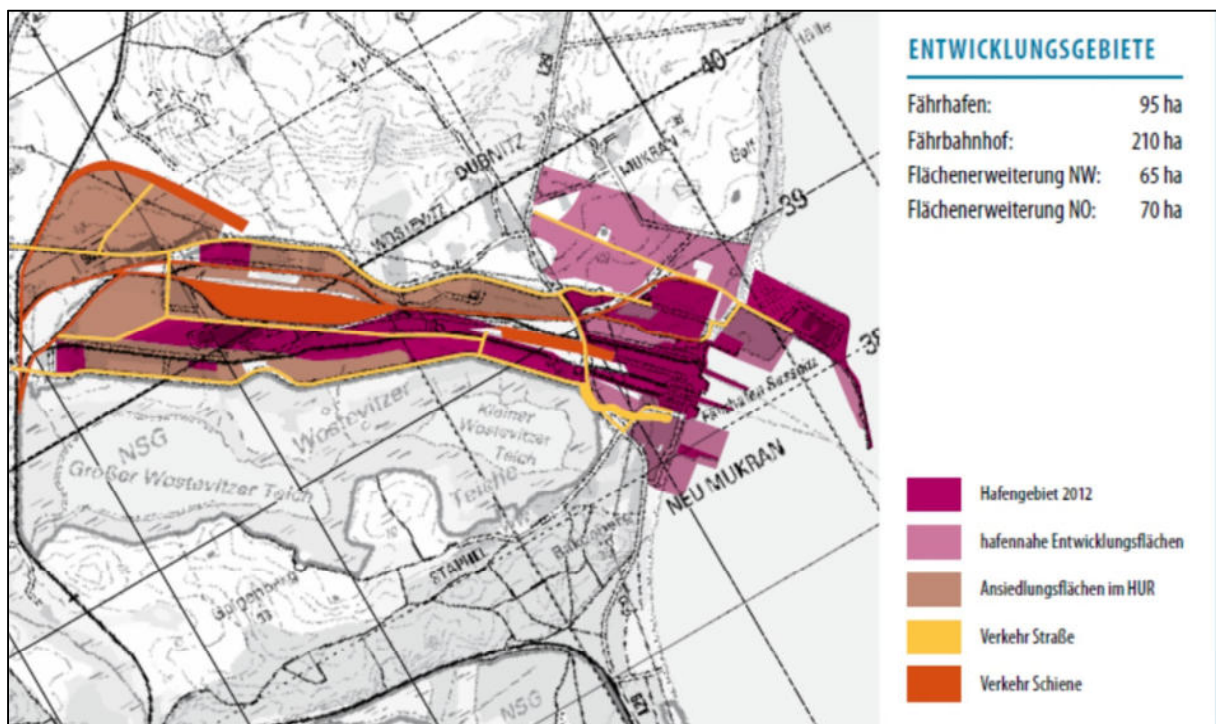


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

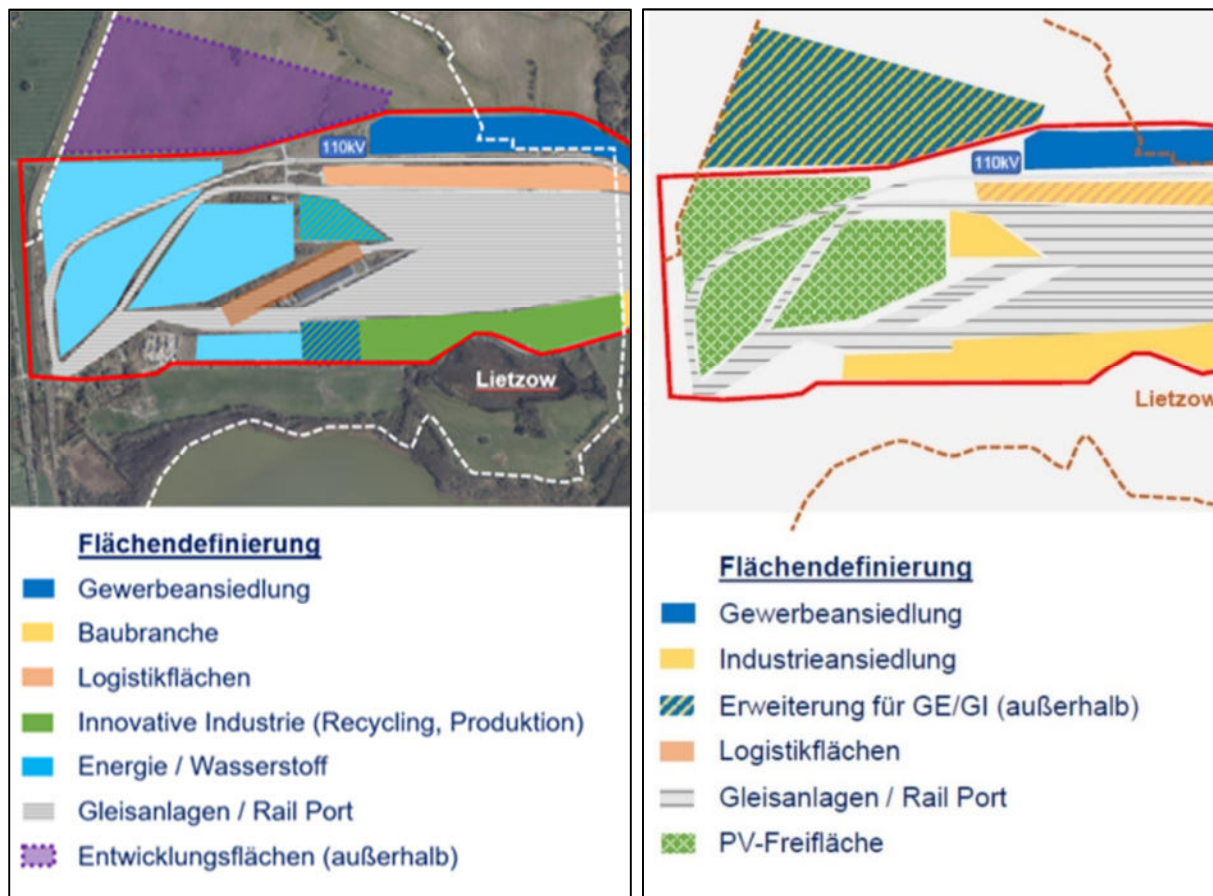


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

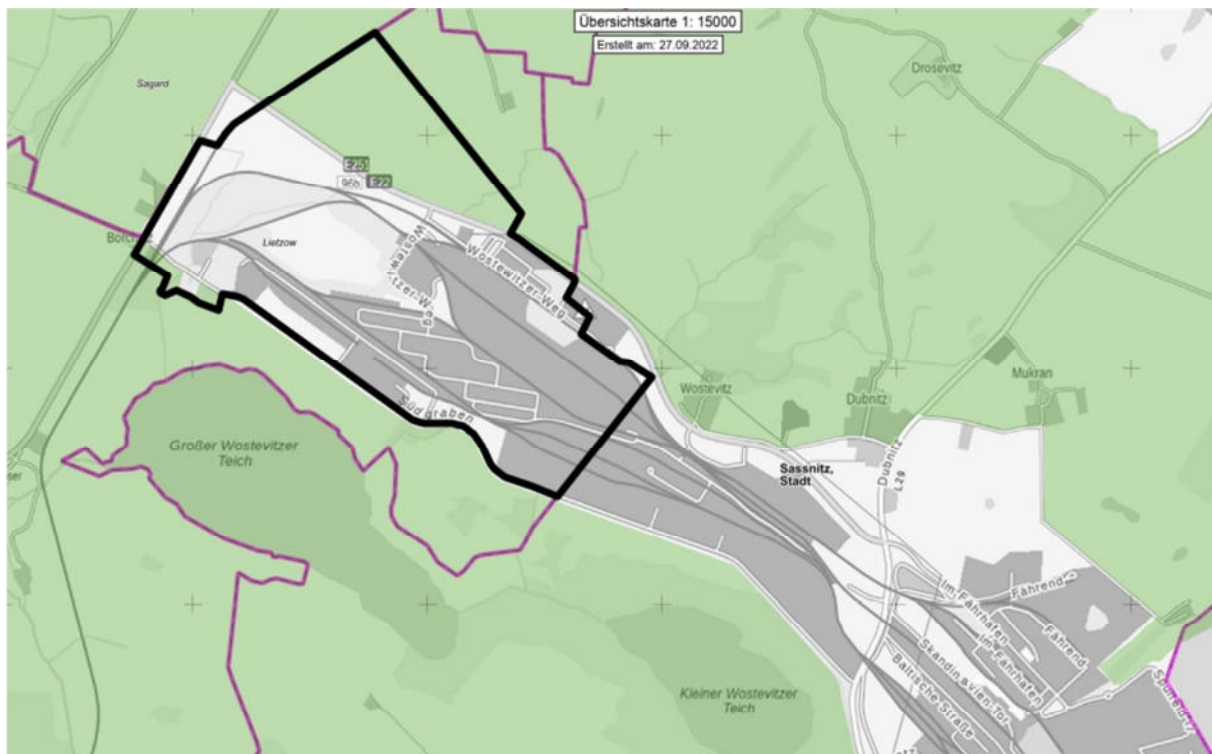


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

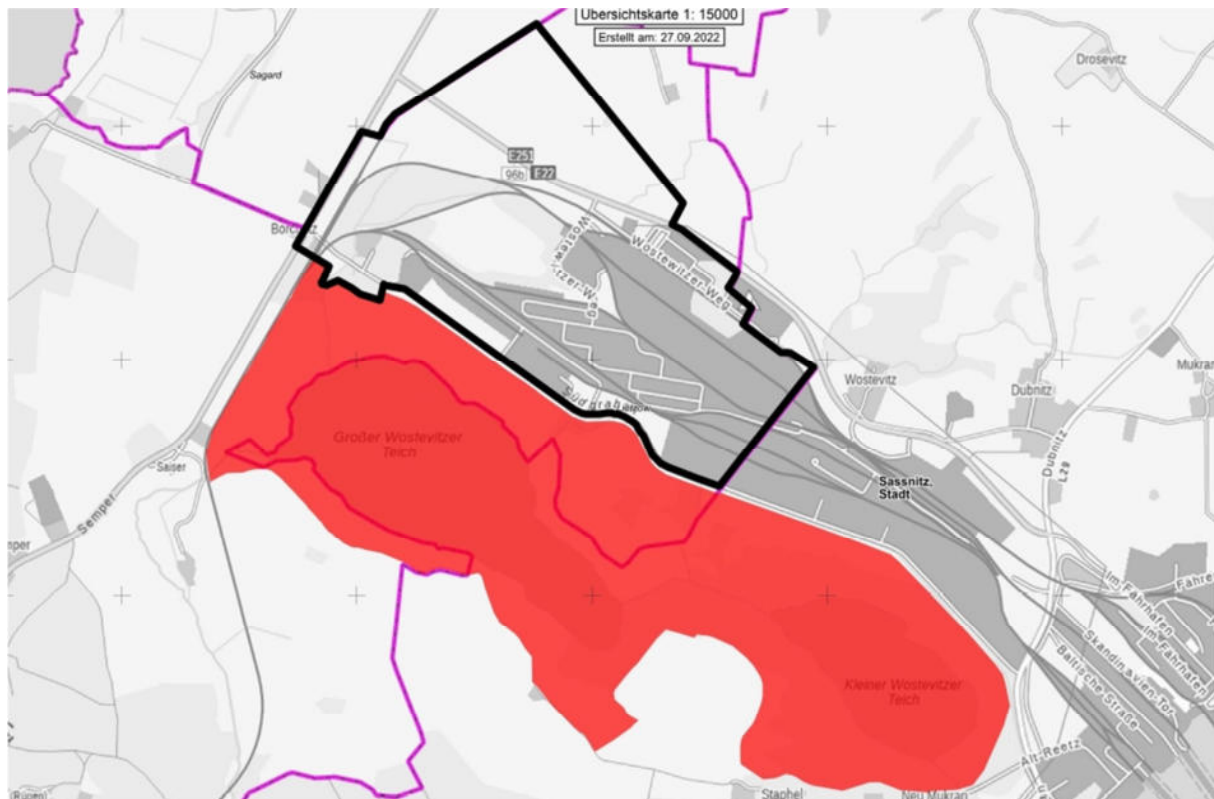


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

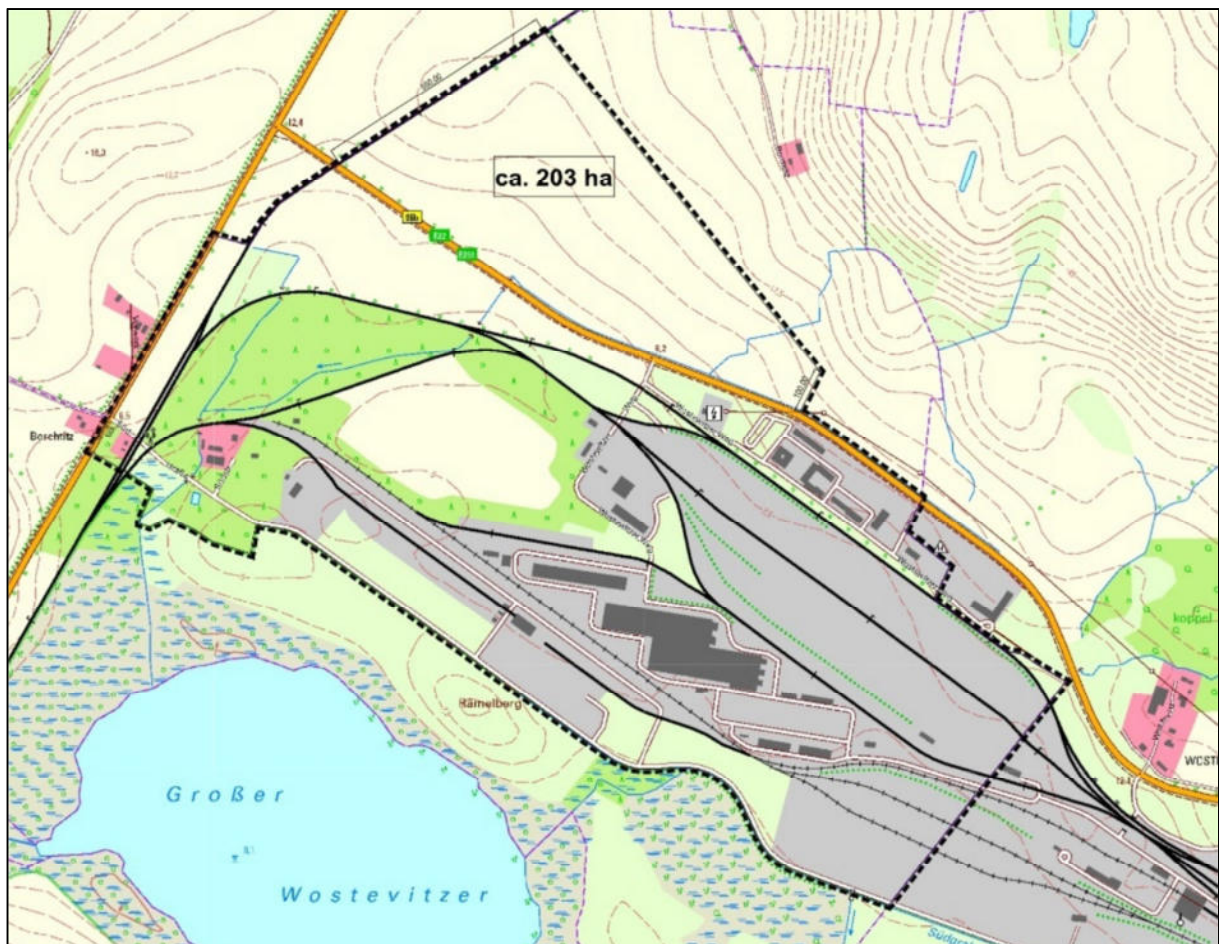


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchtitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

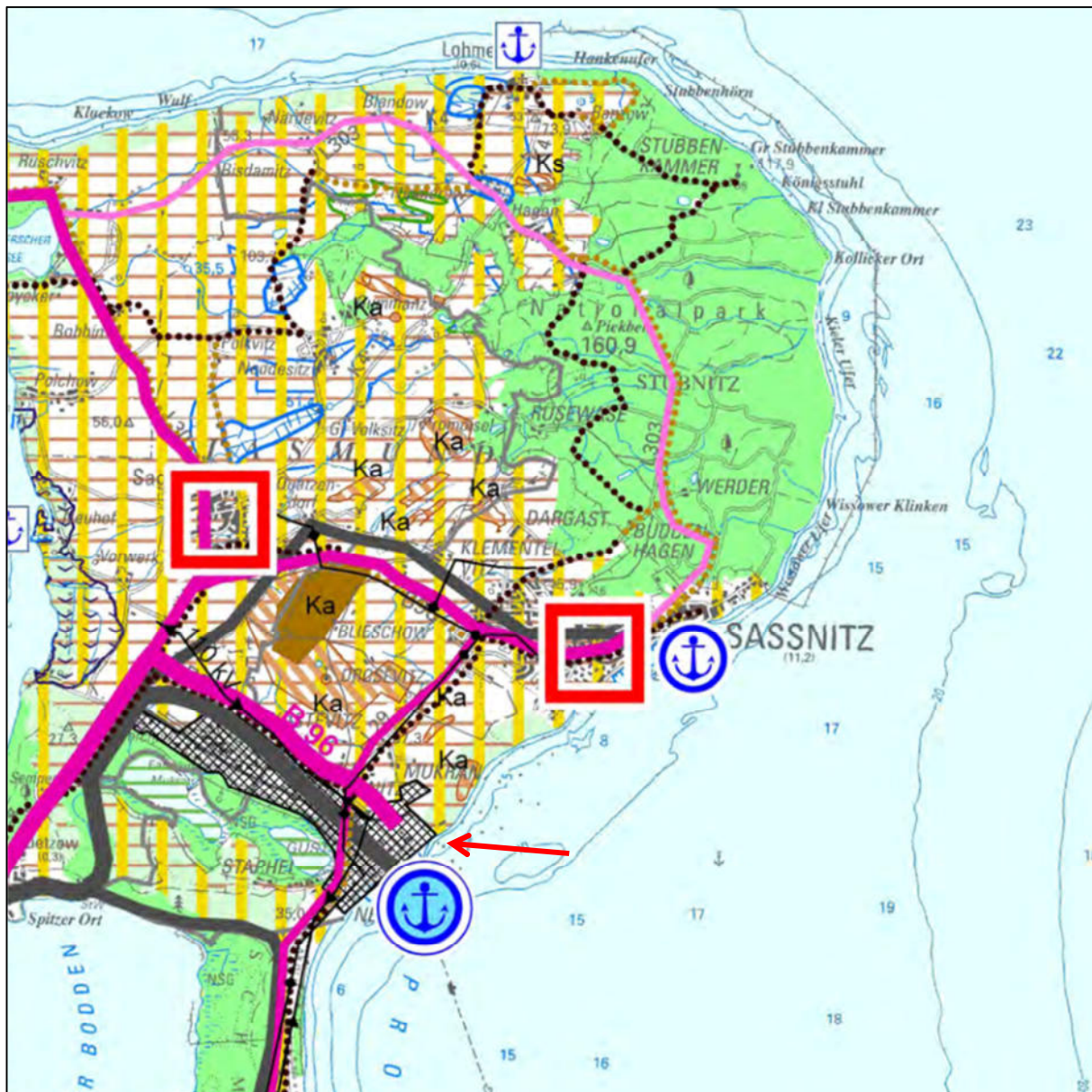


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

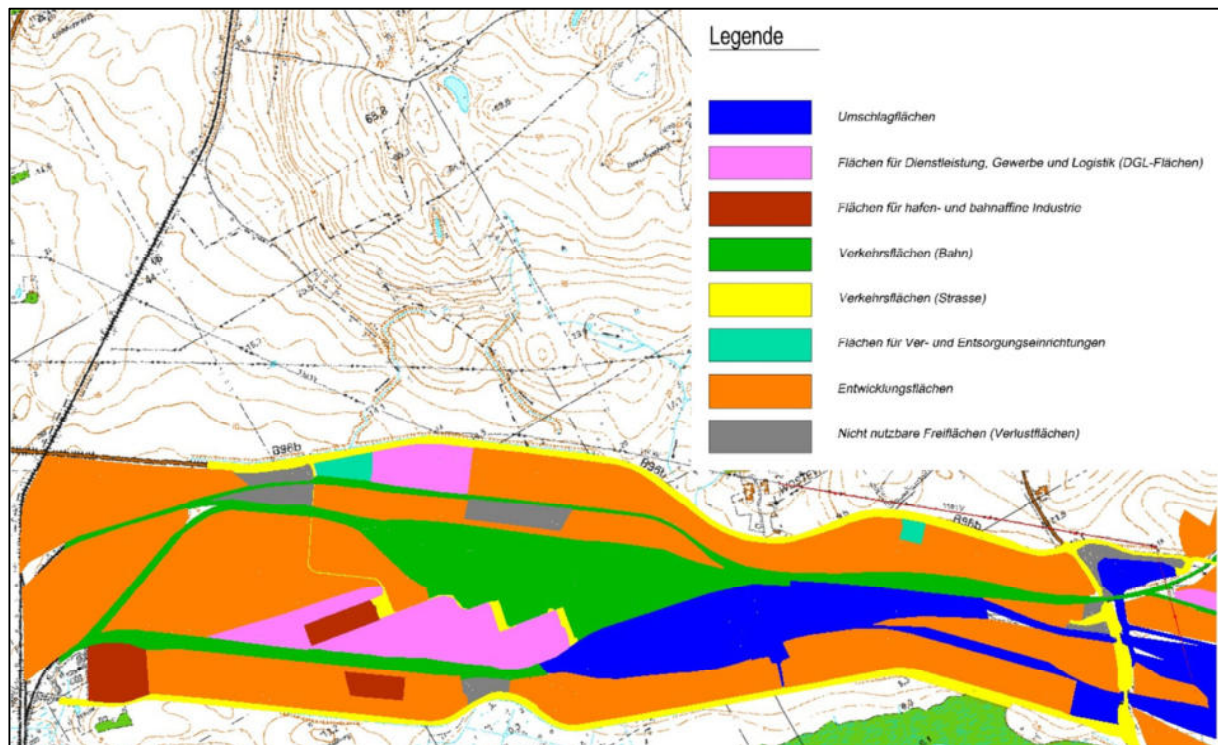


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

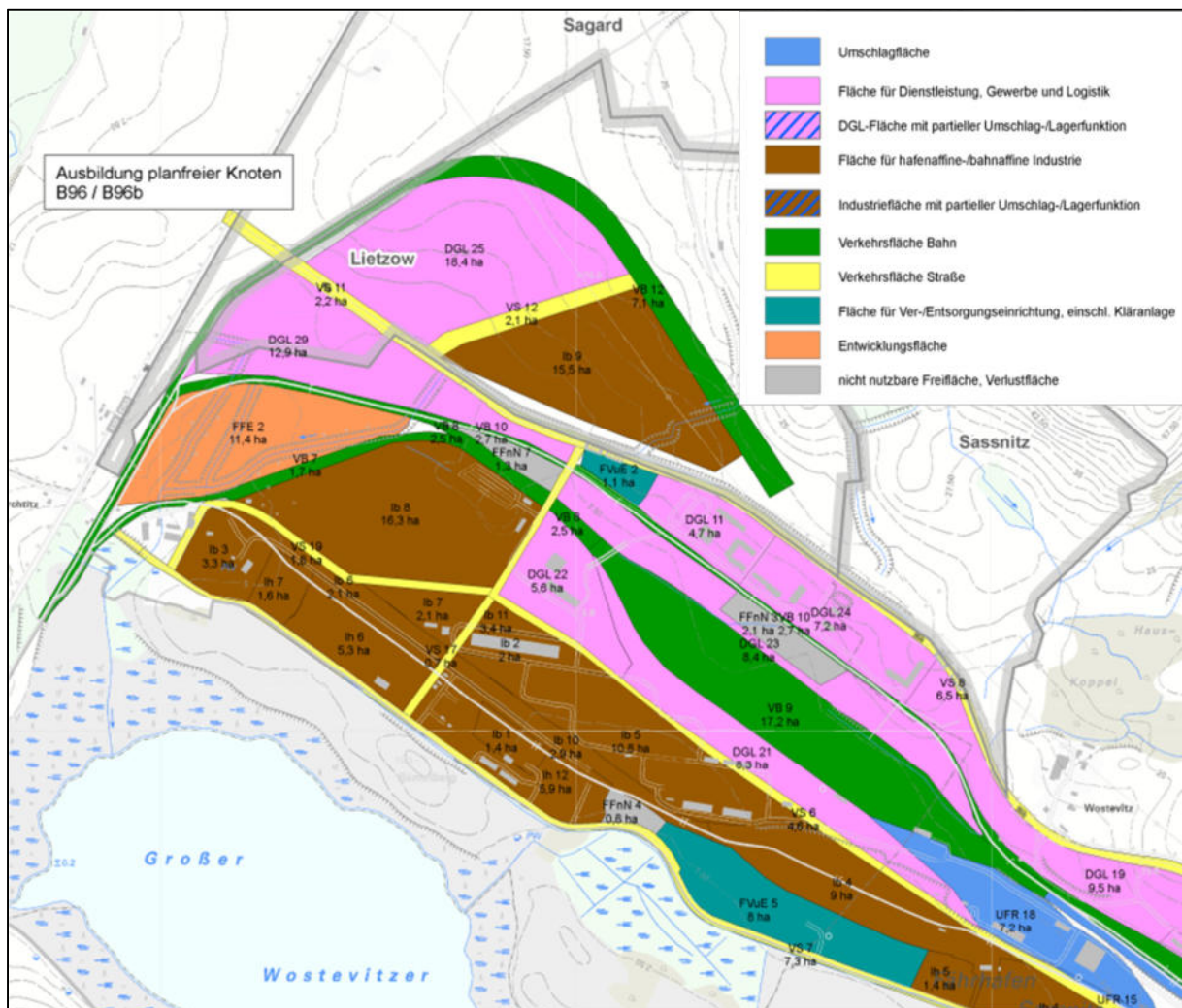


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

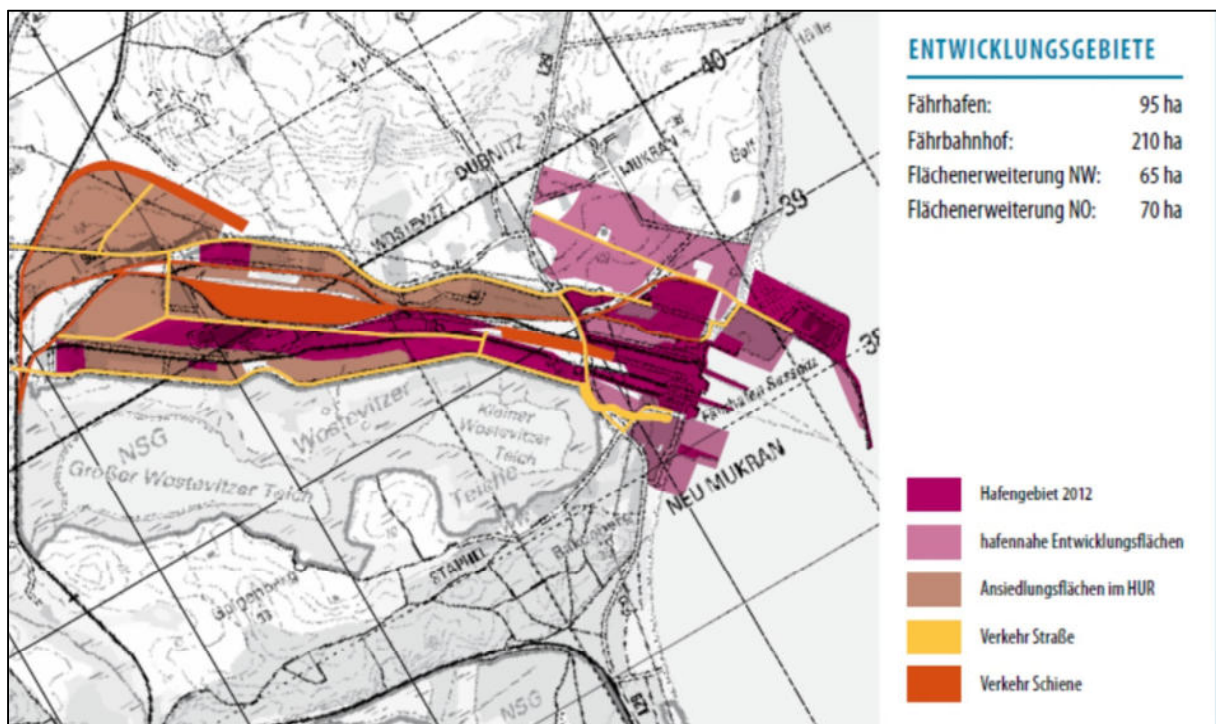


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

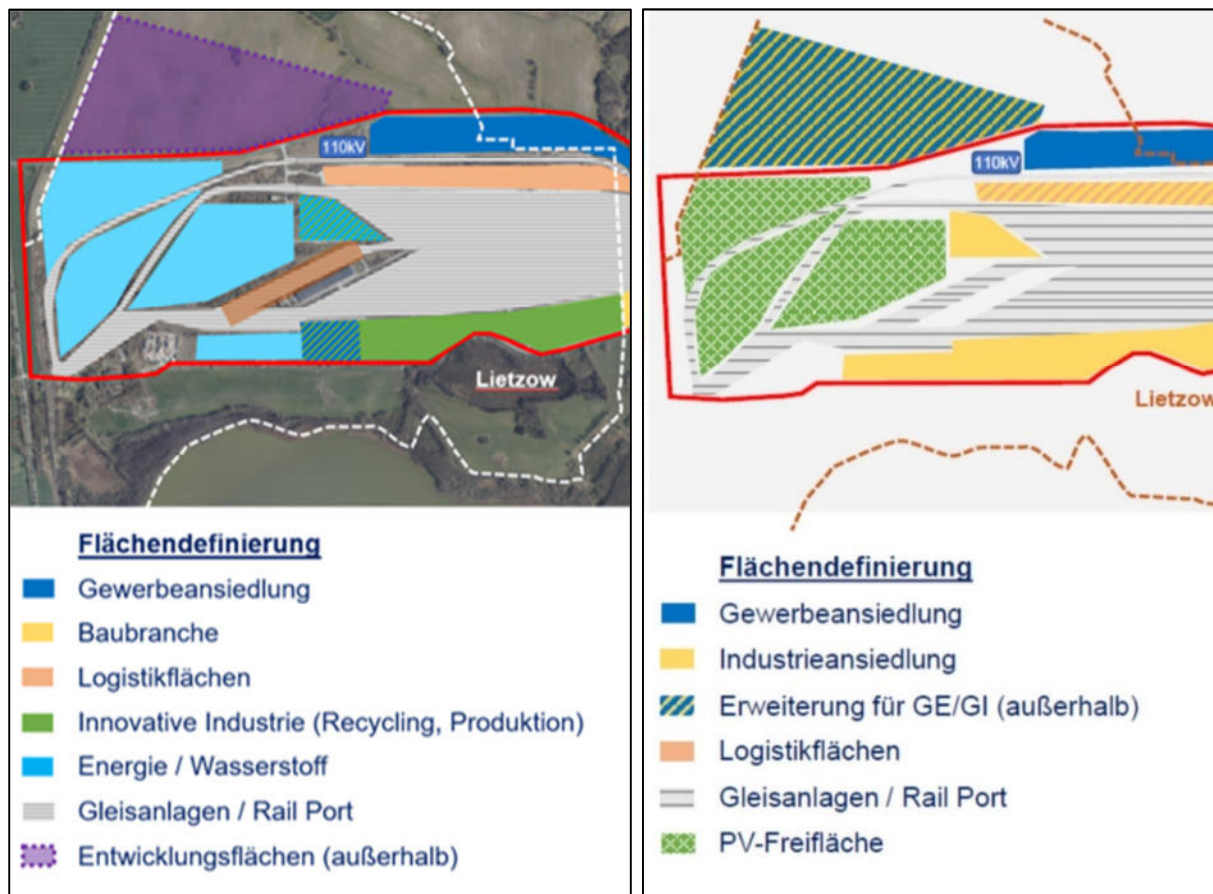


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

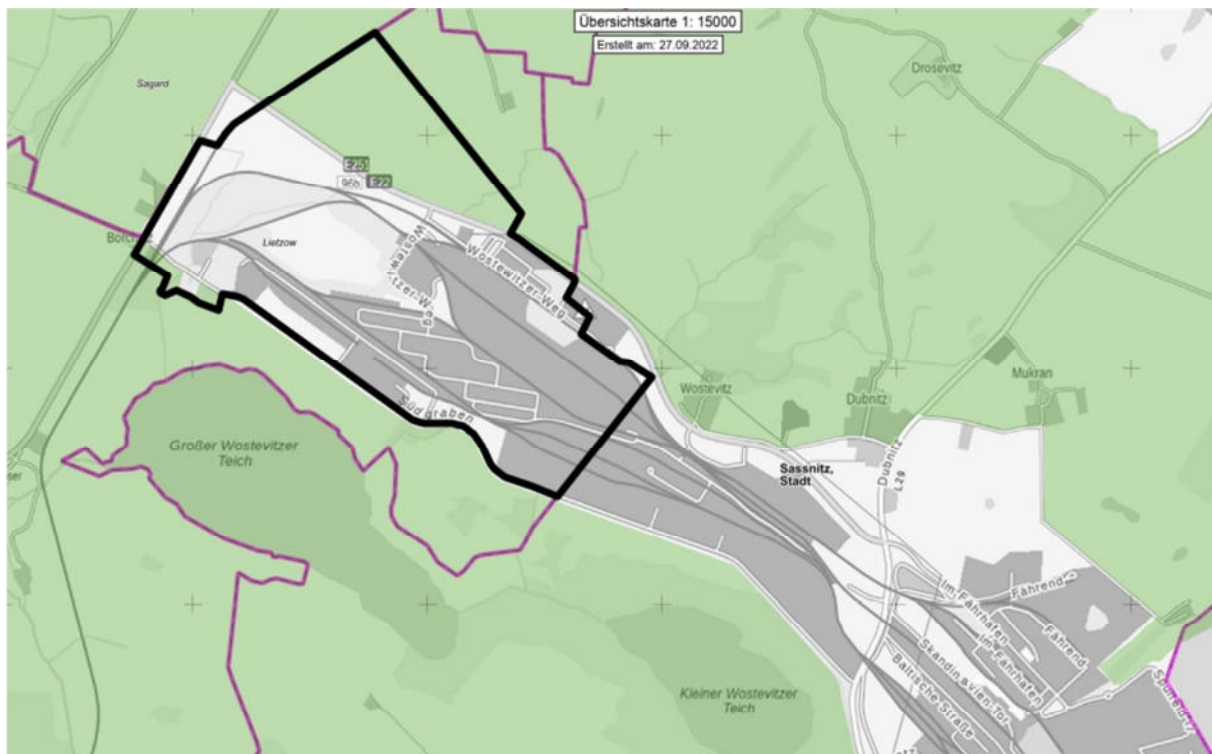


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

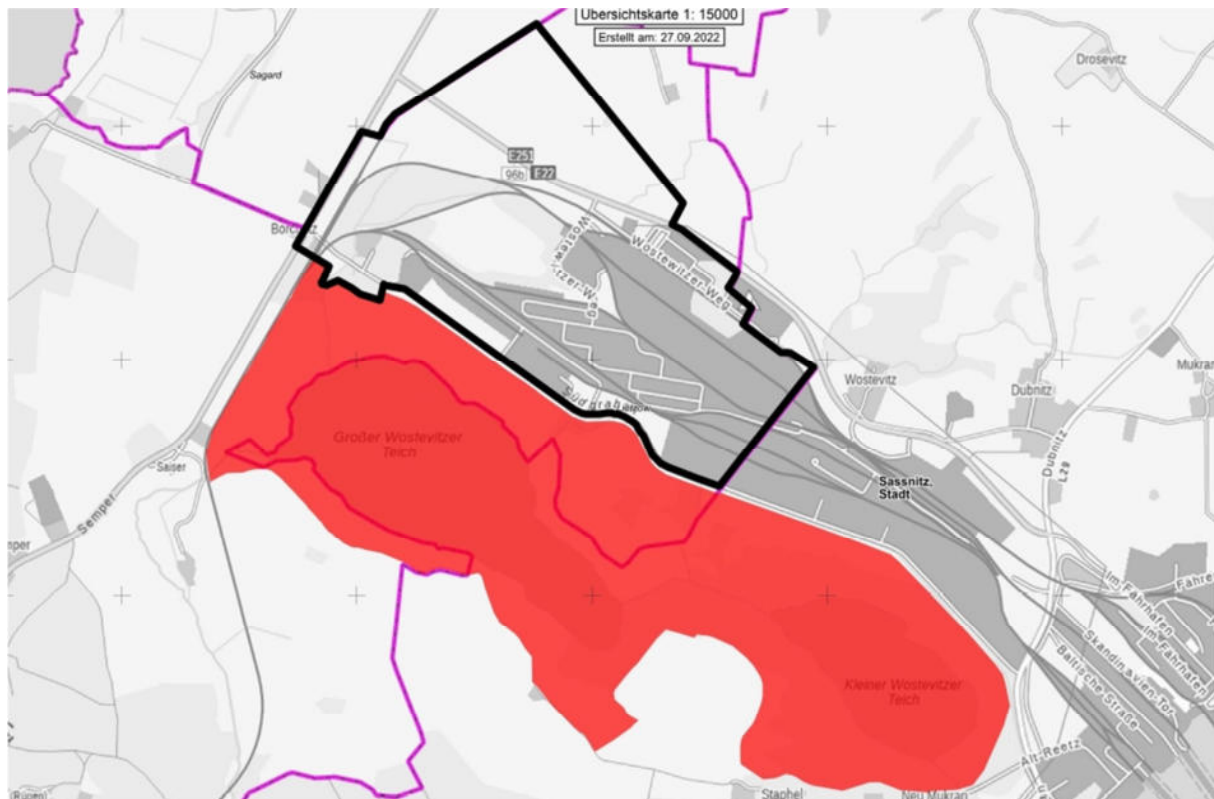


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow

„Großgewerbestandort Sassnitz – Mukran - Lietzow“

- Begründung zum Vorentwurf -



Planungshoheit:

Gemeinde Lietzow

Lietzow

Vorhabenträger:

Fährhafen Sassnitz GmbH

Im Fährhafen 20

18546 Sassnitz/Neu Mukran



Planungsbüro:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[www.sigmoplan.de]



INHALTSVERZEICHNIS

	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
	TABELLENVERZEICHNIS	1
1	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1.2	Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahren und Verfahrensablauf	10
2.	PLANUNGSVORHABEN	11
2.1	Vorhabenbeschreibung und Planungsziel	11
2.2	Verkehrliche Erschließung	12
2.3	Technische Erschließung	13
2.4	Altlasten	14
2.5	Natur und Umwelt	14
2.6	Archäologie und Denkmalpflege	16
3.	UMWELTBERICHT	16
4.	FLÄCHENBILANZ.....	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	2
Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010.....	4
Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39	5
Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran	6
Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18.....	8
Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	15
Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen.....	7
Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow ist weitestgehend funktional dem Mukran Port zuzuordnen. Die Flächen des Hafens befinden sich seit der Fertigstellung von Nordstream 2 in einem funktionalen Wandlungsprozess. Die betreibende Gesellschaft Fährhafen Sassnitz GmbH hat für die Entwicklung der Flächen einen Rahmenplan erstellt. Der gesamte Hafen befindet sich im gemeindlichen Hoheitsgebiet der Stadt Sassnitz und der Gemeinde Lietzow. Für letztere ist aufgrund der Weiterentwicklung planungsrechtliche Sicherheit und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

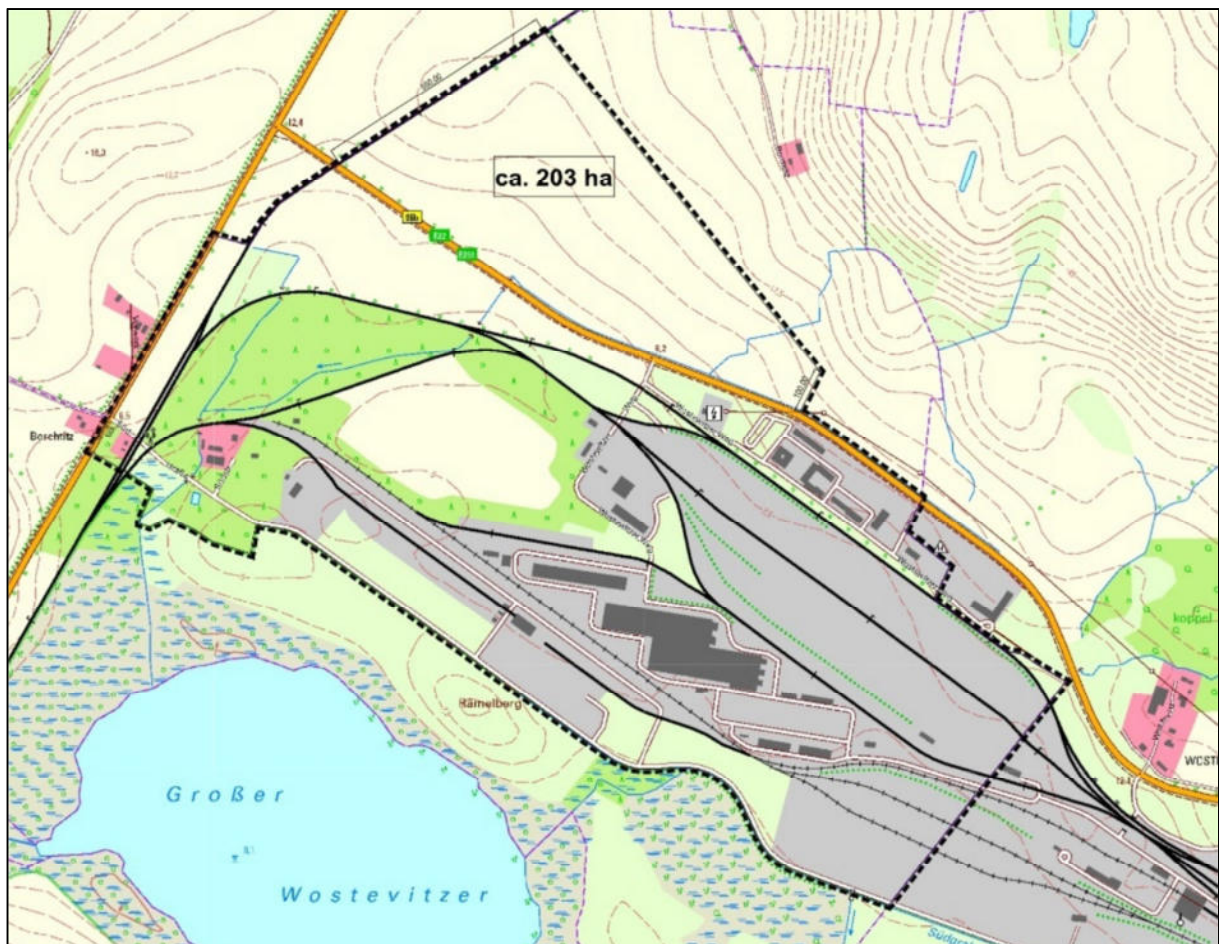


Abb. 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow erstreckt sich innerhalb der Gemarkung Borchitz zwischen der B96, B96b, Südstraße bis zur Gemarkungsgrenze Sass-

nitz und umfasst eine Fläche von ca. 205 ha (siehe Abb. 1).

Am 26.01.2022 fasste die Gemeindevertretung Lietzow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB. Zur Sicherung der maritimen Industrie- und Gewerbepotenziale sollen für die Vorhaltung funktionell geeigneter Flächen im Flächennutzungsplan Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahn-Hafen-Komplexes geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund ständig steigender Energiepreise soll der Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow, fit für die Zukunft, mit den zukunftsweisenden regenerativen Energieformen Photovoltaik, Windkraft und Wasserstoff ausgestattet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, am 09.03.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.02.1995 wirksam geworden, beinhaltet im Bereich des Großgewerbestandortes Sassnitz-Mukran-Lietzow, Gemarkung Borchtitz ein Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen und Arbeitsstätten für den Hafen Mukran“. Angrenzend daran befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die sich bis zu den Bahnanlagen im Bereich der B96 sowie nördlich und südlich der Bundesstraße B96b erstrecken.

Das Plangebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist geprägt von Industrie- und dazugehörige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die sich in Nutzung der Bahn und der Fährhafen Sassnitz GmbH befinden. Diese Industriefläche beträgt ca. 125 ha. Die zugehörige Verkehrsfläche, hier Straßenverkehrsflächen und Gleislagen, machen ca. 14 ha der Fläche aus. Ca. 63 ha sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung hat bislang ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt (B-Plan Nr. 4 - Zimmerei Borchtitz).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm definiert das Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow als einen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort, der entwickelt werden soll (S. 49). Des Weiteren soll die „Funktion für die regionale Wirtschaft erhalten und gestärkt werden“ (S. 100). Die raumordnerische Festlegung weist das Gebiet als überregionalen bedeutsamen Hafen und Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie aus (vgl. Abb.2 – roter Pfeil).

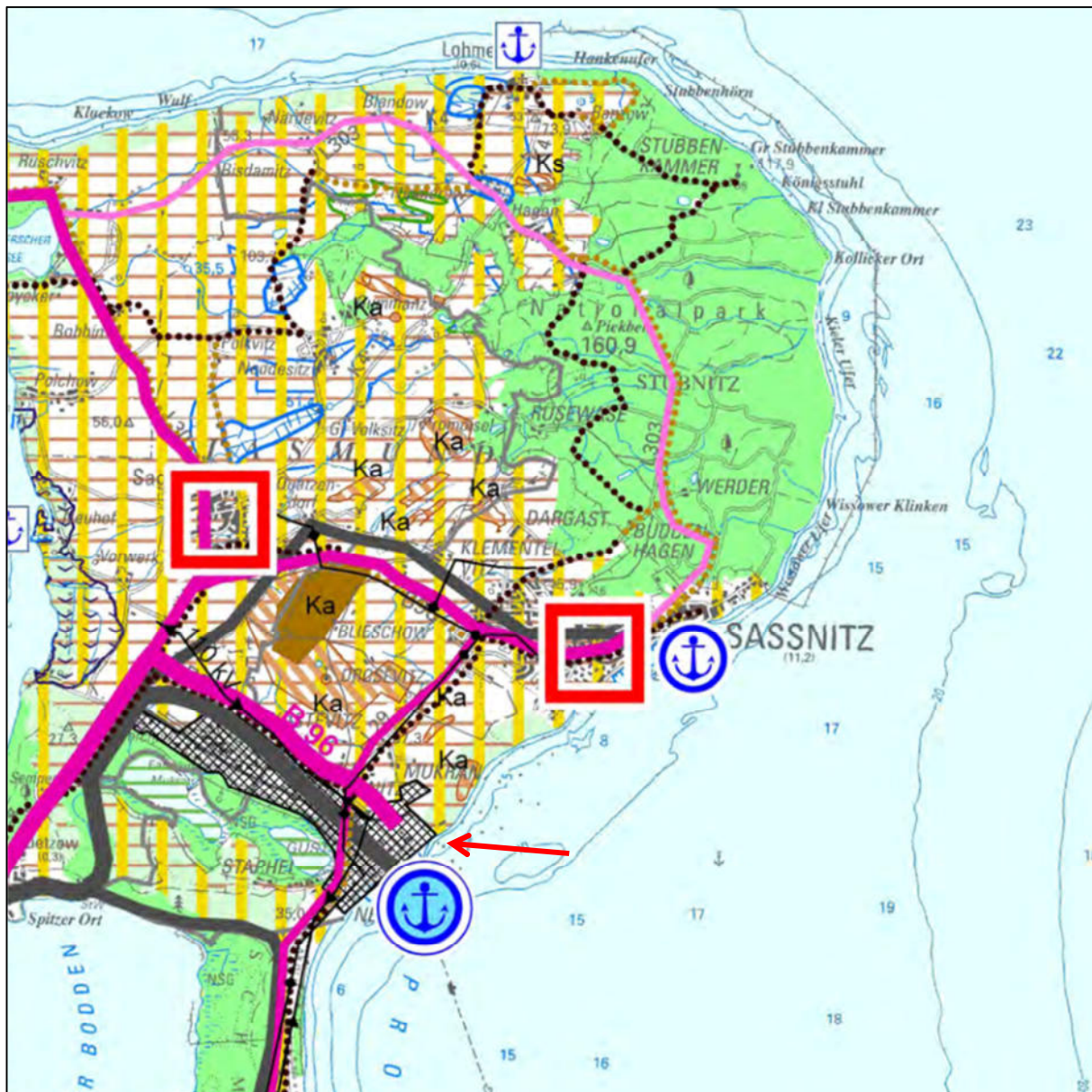


Abb. 2: Auszug raumordnerische Festlegung, 2010

Des Weiteren wird der Fährhafen Sassnitz als Spezialhafen für den kombinierten Eisenbahnfährverkehr beschrieben.

Als Deutschlands größter Eisenbahnfährverkehrshafen (vgl. S. 102) ist die Ansiedlung progressiver Industriebranchen, wie die Produktion von Grüner Energie, besonders attraktiv und überregional ein wichtiger Schritt für den Klimaschutz.

Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Das Konzept der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2010 sieht auf den Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Entwicklungsfläche“ vor (vgl. Abb. 3). Diese besitzt keinen direkten Wasserzugang, ist aber an das Eisenbahnnetz angeschlossen und verfügt durch die B96 und B96b über eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

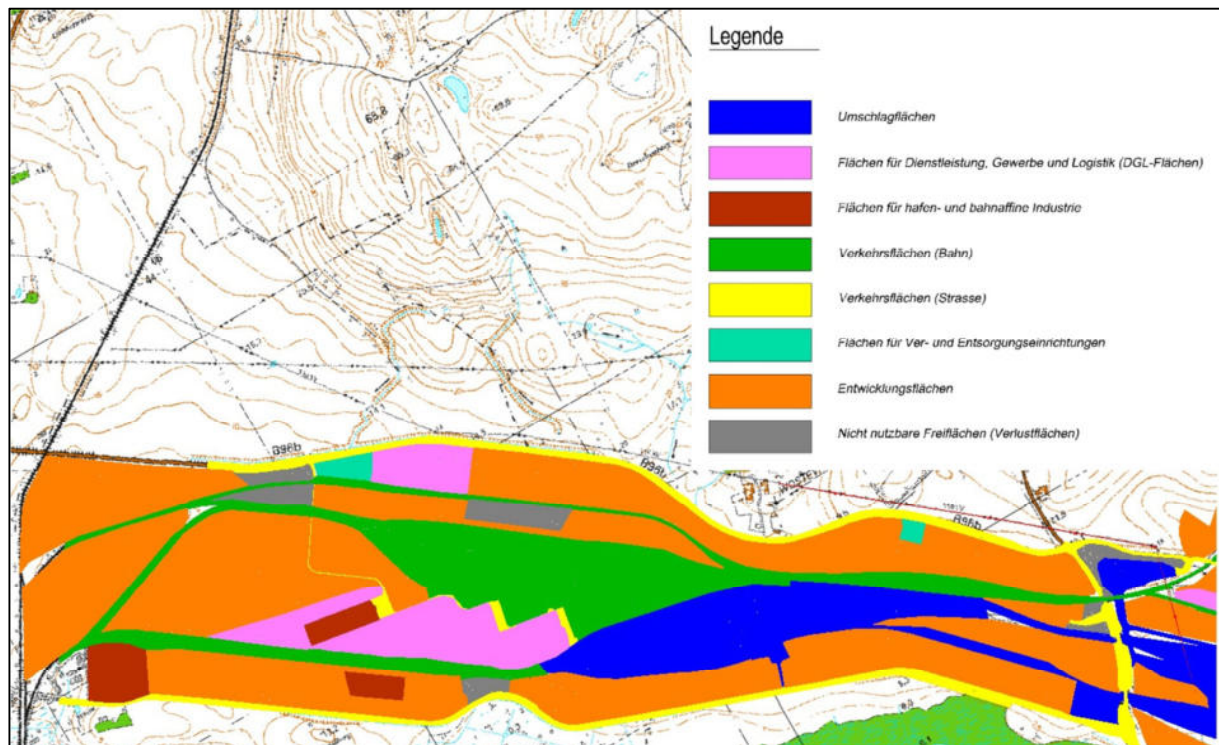


Abb. 3: Flächenangebot (Ist-Zustand 2010) aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/ Mukran, S. 39

Die Rahmenplanung teilt den Flächen zukunftsweisend weitere Funktionen zu. Der von der 2. Änderung des Flächennutzungs-

plans betroffene Geltungsbereich ist für hafen- und bahnaffine Industrie, sowie für Dienstleistung, Gewerbe und Logistik vorgesehen (vgl. Abb. 4). Diese Nutzung wird mit dem im Kapitel 2 beschriebenen Vorhaben umgesetzt.

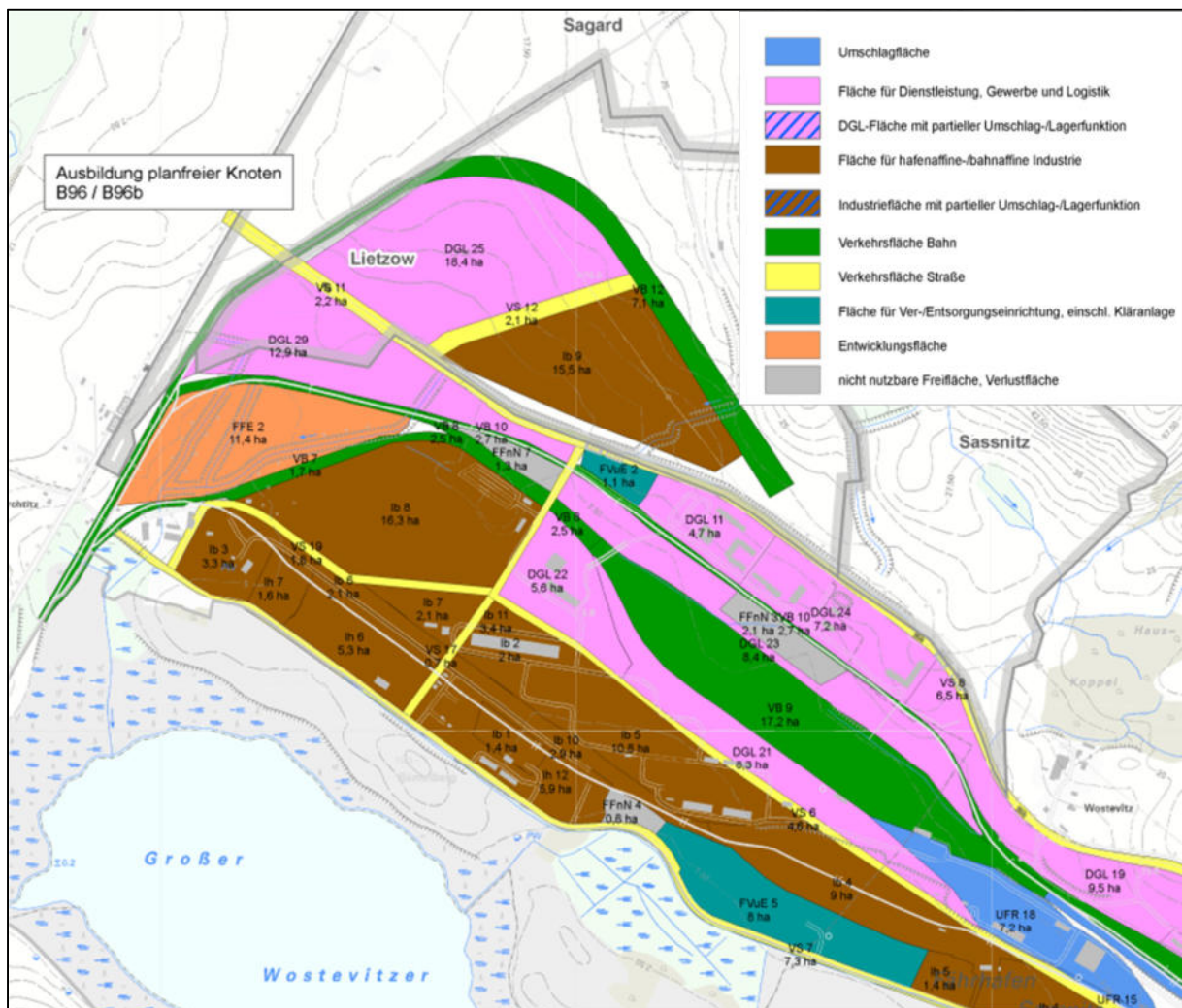


Abb. 4: Ausschnitt Rahmenplan aus dem Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen Fährhafen Sassnitz/Mukran

Ausgehend von einer umfassenden Analyse wurden für den Bereich nördlich der B96b ebenfalls Entwicklungsperspektiven der Flächen empfohlen und dargestellt. Die Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow basiert auf den Empfehlungen dieses Konzeptes.

Als Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die bahnseitige Erschließungsmöglichkeit durch die Bahntrasse Bergen-Sassnitz

und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über die B96b zu sehen. Dies begünstigt Ansiedlungen mit Logistikfunktionen, die die Wertschöpfung und Güterströme bindet. Diese wiederum senken das Abwanderungsrisiko. Den Bahnanschluss als entscheidenden Standortfaktor gaben dort schon 90 % aller Ansiedlungsnachfragen und getätigte Ansiedlungen an.

Auf Grundlage von Schätzungen, die auf die Standortattraktivität und der bis dato vorhandene Entwicklung zurückzuführen sind, wird ein Entwicklungspotenzial von rund 55 ha Lagerfläche für 2025 geschätzt. Hier spielt auch die Ansiedlung von Offshore Parks eine Rolle, die gegenwärtig weiter ausgebaut werden. Extern muss eine Fläche von aufgerundet mindestens 90 ha für die weitere Hafenentwicklung vorgehalten und entsprechend der Bedarfsentwicklung vorausschauend erschlossen werden.

Tab. 1: Empfohlener Flächenbedarf aus Konzept hafen- und bahnaffine Entwicklungen

Funktionsbereich	Ist-Fläche	Empfohlener Bedarf 2025
Gegenwärtig genutzte Fläche	178 ha	
Innere Entwicklungsfläche	171 ha	0 ha
Gesamtfläche	349 ha	440 ha

Im Jahr 2018 wurde eine Fortschreibung des Konzeptes verfasst. In dieser Fortschreibung wurde ein verringerter Flächenbedarf festgestellt und der externe Bedarf auf 50 ha reduziert. Durch die Reduzierung entfällt in der Fortschreibung die Entwicklungsfläche nördlich der B96b.

Diese Reduzierung ist mit dem Stand September 2022 allerdings überholt, da sich die wirtschaftliche und geopolitische Situation verändert hat. Durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ist es zu einer extremen Inflation im Allgemeinen, aber vor allem im Energiesektor gekommen. Deutschland ist auf regenerative Energie angewiesen, um die Produktion unabhängiger zu gestalten. Im Bereich der Gemarkung Lietzow, zwischen der B96b und der Südstraße, wird eine Photovoltaikfläche sowie eine zugehörige Wasserstoffproduktion und -tankstelle plan-

nungsrechtlich entwickelt und umgesetzt. Die Größe der im Ursprungskonzept angedachten Entwicklungsfläche in Lietzow entspricht etwa der Fläche, die nun für diese Entwicklung genutzt wird. Um das Entwicklungspotenziale der Gemeinde Lietzow weiterhin zu garantieren und zukünftige Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, wird die Fläche weiterhin benötigt und in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verankert. Circa ein Hektar der Fläche wird für die Aufstellung weiterer Windkraftträder zur Energieerzeugung genutzt.

Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030

Die Studie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zeigt für verschiedene Hafenstandorte das Entwicklungspotenzial auf. Es wurde ebenfalls der Standort Sassnitz/Mukran betrachtet. Hier werden Flächenpotenziale, die der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Logistikunternehmen dienen und entsprechend den Anforderungen umgewidmet werden sollen, dargestellt (vgl. Abb. 5).

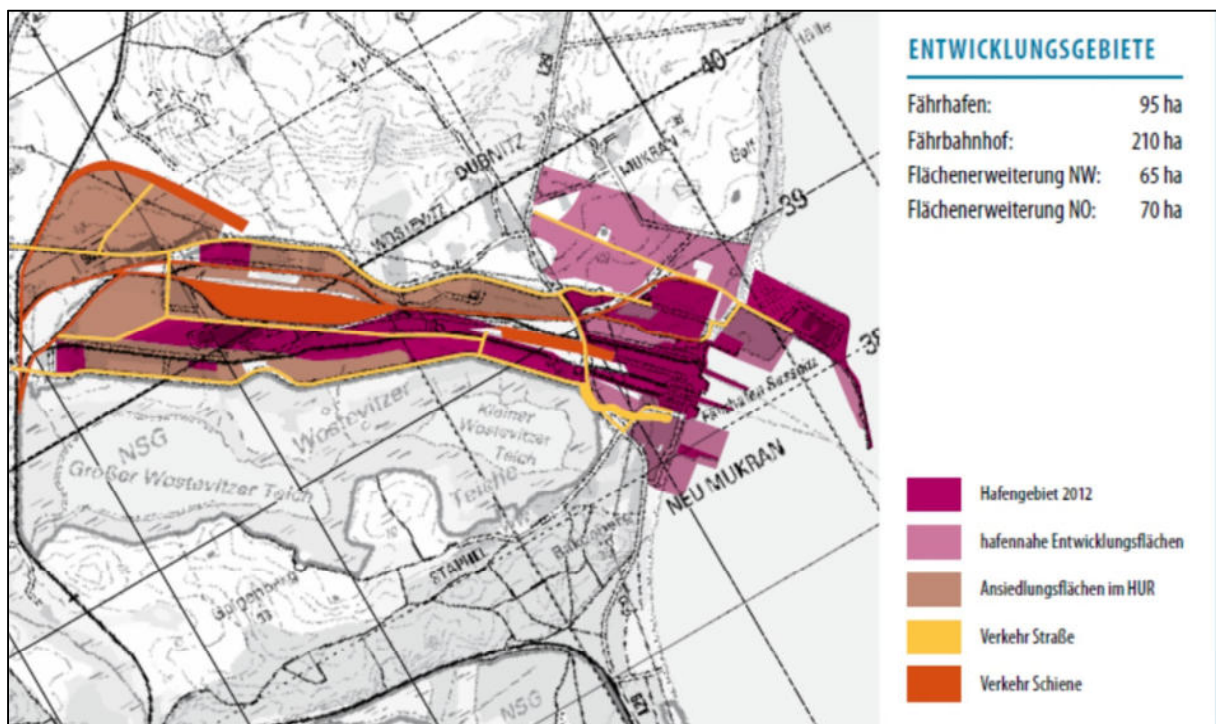


Abb. 5: Strukturplan Hafenstandort Sassnitz/ Mukran, S. 18

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Sassnitz

Die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz aus dem Jahr 2019 nimmt die wesentlichen Klassifizierungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auf. Besonders der Offshore Windpark der Firma E.ON wird hier als zukunfts-trächtige Entwicklung hervorgehoben. Die Photovoltaikanlage und der damit produzierte Wasserstoff sind als ideale Ergänzung zu sehen, der den Hafen Mukran insgesamt als einen Standort für Grüne Energie stärkt.

Des Weiteren wird hierin betont, dass die Schaffung von Bau-recht und Erstellung qualifizierter Bebauungspläne wichtige Schritte zur Weiterentwicklung des Hafens sind. Dies wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow vorbereitend geregelt und angeschoben.

Entwicklungskonzept MUKRAN PORT

Die Fährhafen Sassnitz GmbH hat ein Entwicklungskonzept für den Großgewerbestandort Sassnitz-Mukran-Lietzow aufgestellt. Dieses Konzept sieht unter anderem angrenzend im Bereich der B96 Flächen für Energie und Wasserstoff vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans greift diese Entwicklungsabsichten auf, und möchte die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Wasserstoffproduktionsanlage, die durch selbsterzeugte Energie mittels einer Photovoltaikanlage betrieben werden soll (vgl. Abb. 6), schaffen. Der gewonnene Wasserstoff soll für die an-sässige Industrie im Hafen Mukran, die industrielle und tou-ristische Schifffahrt sowie im südlichen Bereich für eine Tankstelle für PKW's, Busse und LKW's genutzt werden. Investo-ren sind für das Vorhaben bereits vorhanden.

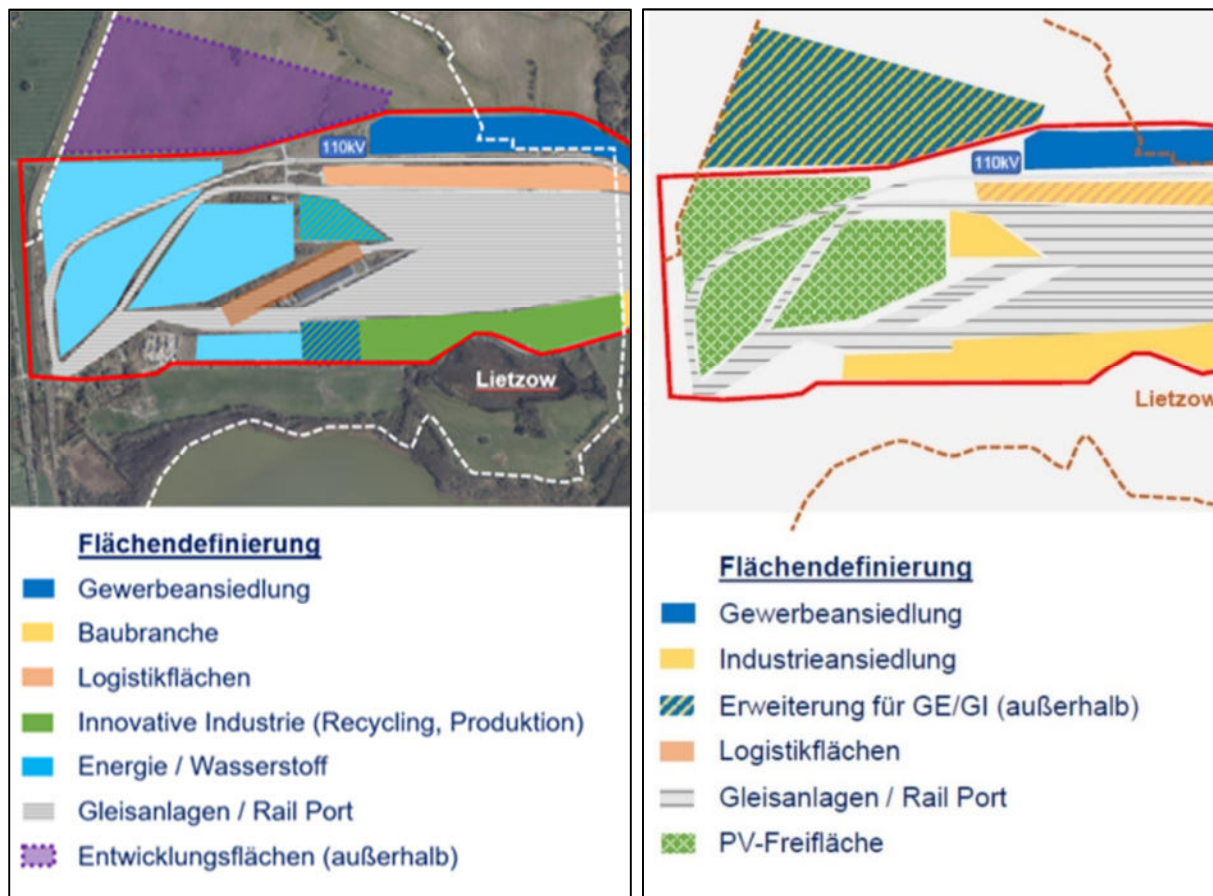


Abb. 6: Ausschnitte Entwicklungskonzept Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1994 beschlossen und ist am 14.02.1995 wirksam geworden.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 1 bis 4a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB, Drucksache 31/21, zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow wurde am 26.01.2022 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am _____._____._____ nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und der zu-

ständigen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde angezeigt.

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

2. PLANUNGSVORHABEN

2.1 Vorhabenbeschreibung und Planungsziel

Der Mukran Port befindet sich im strukturellen Wandel. Um die Hafenfläche weiterzuentwickeln werden die Flächen mit einer neuen Nutzung versehen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow sollen die Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen in den Bereichen Gewerbe, Industrie und Energiegewinnung entwickelt werden. Zurzeit werden die Flächen als Lagerfläche beansprucht, werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Für die Bereiche der Energie/ Wasserstoff und Photovoltaikanlagen (siehe Abb. 6) gibt es bereits konkrete Interessensbekundung für die Durchführung eines Vorhabens zur Gewinnung von regenerativer Energie. Gerade im Bereich Wasserstoff besteht noch ein enormes Entwicklungspotenzial in der Bundesrepublik Deutschland. Hier kann der Mukran Port als einer der wenigen Vorreiter in Deutschland eine besondere Rolle einnehmen.

Entlang von Gräben und Gleisanlagen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Gehölzbestand dargestellt. Durch Offenlassen von Nutzungen haben sich dort in der Vergangenheit zum Teil schützenswerte Biotoptypen entwickelt. Im Zusammenhang mit den dargestellten Waldflächen wird ein „Grünkorridor“ geschaffen, der dem Erhalt des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie insbesondere dem Biotopschutz dient. Im Weiteren werden Verbindungsstrukturen für die Fauna entlang von Gräben/Bächen bis hin zu den Wostevitzer Teichen sichergestellt und Rückzugsorte für die Fauna erhalten.

Die Sonderfläche mit der Zweckbindung „PV bis 2050“ erhält eine zeitliche Befristung. Ab dem Jahr 2050 soll eine gewerbliche Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage der Flä-

che am Wostevitzer Weg ist später eine verkehrstechnische Erschließung möglich und die Fläche und trägt so weiter zum zukünftigen Flächenangebot für hafen- und bahnaffine Entwicklungen bei.

Im Bereich der westlichen Südstraße werden zwei kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die bereits versiegelte Fläche nachnutzen sollen. Da sie von Wald umgeben sind, ist lediglich das Errichten von bspw. Kalthallen möglich, die von den angrenzenden Gewerbetrieben genutzt werden können.

Die gewerbliche Baufläche nördlich der B96b ist eine bislang baulich nicht vorbelastete Fläche. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung ist die Fläche eine sinnvolle Ergänzung für die Dienstleistungs- und Logistikbranche im bahnaffinen Bereich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow ist westlich durch die B96 und nördlich über die B96b regional angebunden. Die Südstraße und der Wostevitzer Weg im Norden erschließen das Planungsgebiet und die verschiedenen Planungsbereiche. Die Südstraße und B96b verbindet den Geltungsbereich zusätzlich mit dem östlichen Hafen- und Kaibereich der Gemarkung Sassnitz. Die Südstraße muss Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Widmung erhalten und für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich Bahnanlagen, die rechtlich dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen.

Diese Bahnanlagen oder Teile davon könnten im Rahmen einer Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes nach § 23 AEG öffentlich gewidmet werden, um in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lietzow zu gelangen und somit auf diesen Bauflächen kommunales Baurecht zu schaffen.

Zwischen Sassnitz Hauptbahnhof und Serams Wendeplatz fährt die Buslinie 22 circa jede halbe Stunde und bindet somit den Fährhafen auch an Binz und Prora an über den ÖPNV an.

Eine weitere Anbindung ist die Buslinie 12 in Borchtitz. Diese verkehrt zwischen den Haltestellen Bergen Busbahnhof und Sagard Schulstraße.

2.3 Technische Erschließung

Trinkwasser

Die Wasserleitung folgt dem Verlauf der B96 und B96b. Von dort zweigen in den Wostevitzer Wegs und die Südstraße entsprechende Hauptwasserleitungen zur Gebietserschließung ab.

Löschwasser

Unterhalb der Südstraße (Flurstücke 30/1, 31/1, 32/3) befindet sich ein Löschwasserteich. Entlang der Hauptwasserleitungen befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Fährhafens wird über die Kläranlage Bergen abgewickelt, in einem eigenen kleinen Pumpwerk gesammelt und mittels Druckleitung dem Hauptpumpwerk übergeben. Innerhalb der Südstraße sowie dem Wostevitzer Weg befinden sich Schmutzwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung wird über den Südgraben geregelt. Ggf. muss hier mit entsprechenden Rückhaltebauwerken gearbeitet werden, da der Südgraben nicht unbegrenzt aufnahmefähig ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Regenwasserleitungen und Drainagen.

Elektrizität

Am Abzweig Wostevitzer Weg von der B96b befindet sich ein Um-

spannwerk zu welchem ein Hochspannungskabel führt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch Mittel- und Niederspannungskabel umfänglich erschlossen.

Erdgas

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Abfall

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Wärmeversorgung

In den Straßen B96b, Südstraße und im südlichen Bereich des Wostevitzer Wegs befinden sich Fernwärme- bzw. Abwärmeleitungen, die ggf. zur Wärmeversorgung genutzt werden könnten.

2.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lietzow bekannt.

2.5 Natur und Umwelt

Landwirtschaft

Der Ergänzungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Lietzow nördlich der B96b liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungskonzept in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. In den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“ dürfen Flächen ab einer Wertzahl von 50 keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Laut Bodenwertkarte liegt der Ergänzungsbereich überwiegend innerhalb der Kategorie 41-50. Somit wird die Wertzahl von 50 nicht überschritten und es besteht kein Konflikt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplan Lietzow liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Immissionsschutz

(Wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.)

Landschaftsschutzgebiet

Die gesamte Hafenfläche des Mukran Port schließt nahtlos an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ an. Die Erweiterungsfläche nördlich der B96b liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Bereich des Löschwasserteichs (südlich der Südstraße) ist außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen.

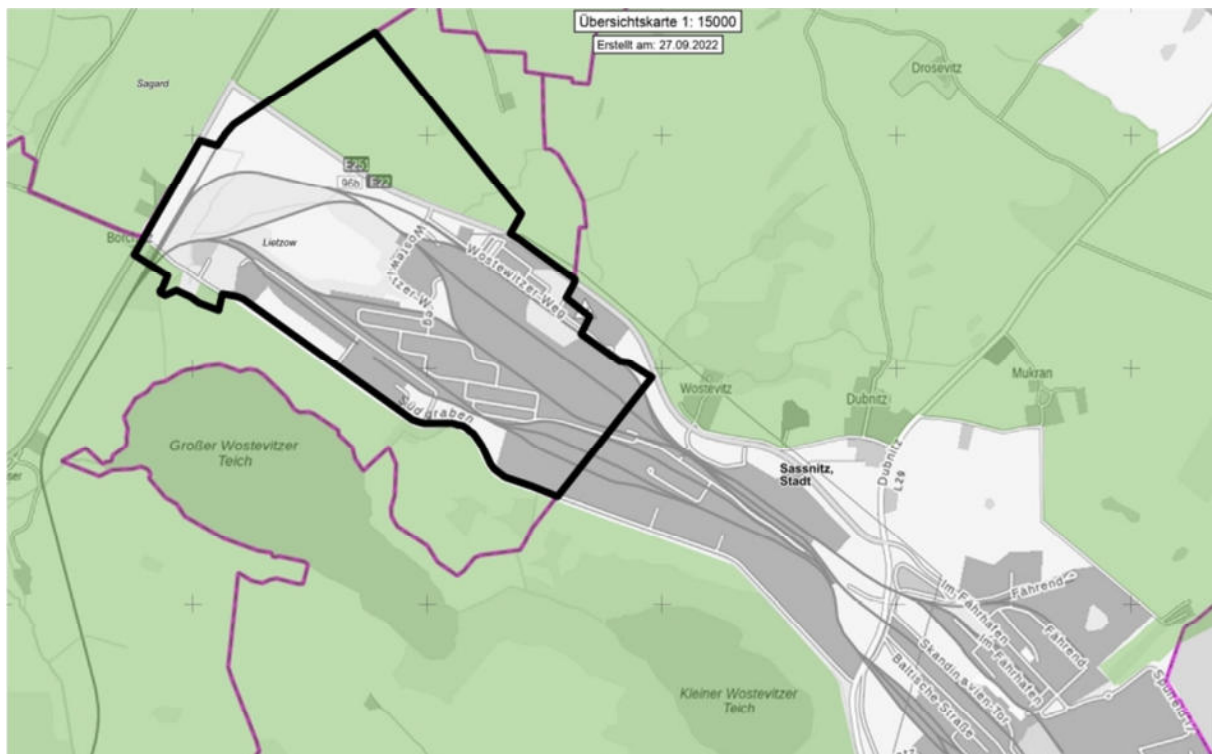


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg-Vorpommern

Naturschutzgebiet

Südlich entlang der Südstraße besteht das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“, das durch den Großen und Kleinen Wostevitzer Teich und dessen Naturräume geprägt ist. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb dieses Naturschutzgebietes.

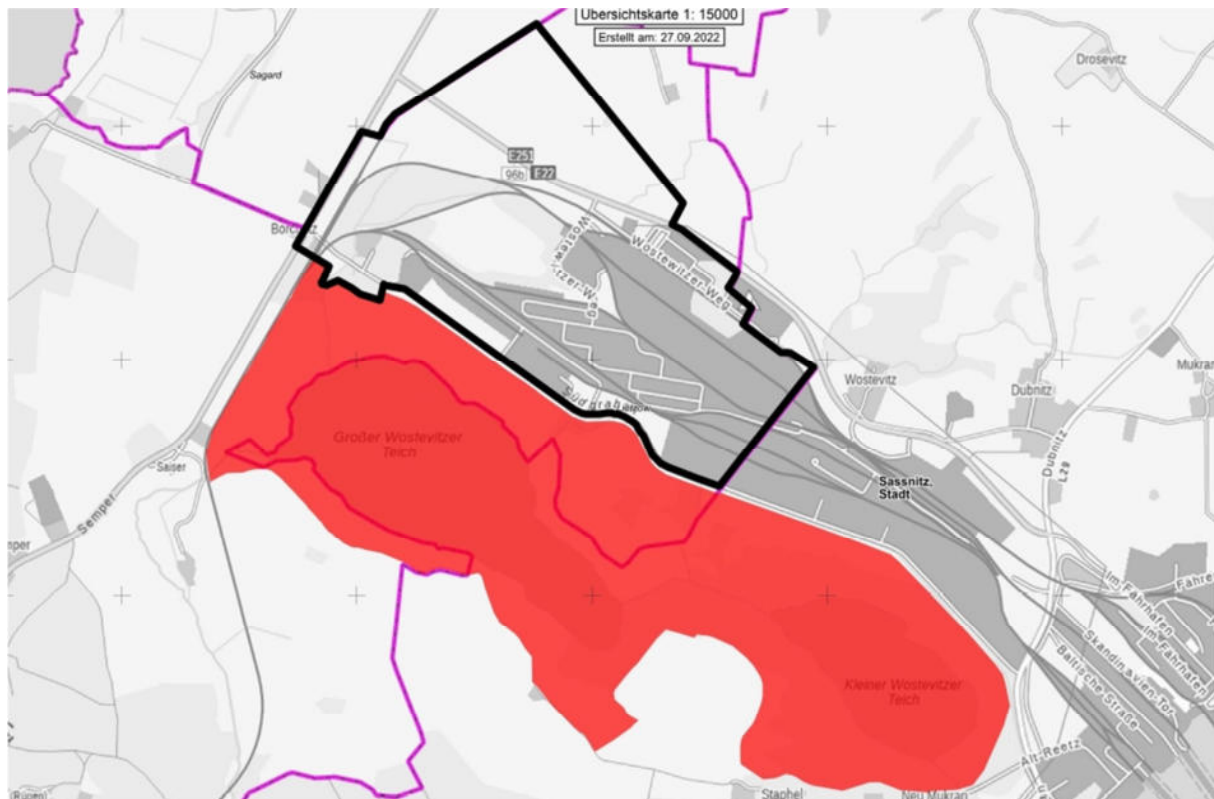


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Geoportalviewer Mecklenburg- Vorpommern

Biotope

Relevante Biotope sind Bestandteil des nach Umweltprüfung zu erstellenden Umweltberichts.

2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow bekannt.

3. UMWELTBERICHT

(Wird nach der noch durchzuführenden Umweltprüfung ergänzt.)

4. FLÄCHENBILANZ

Das Industriegebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnanlage und Arbeitsstätte für Hafen Mukran“ wird nunmehr im Flächennutzungsplan differenzierter dargestellt und gliedert sich in gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Bahnanlagen. Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Die Sonderbauflächen beinhalten die Photovoltaikanlagen sowie die Anlagen zur Wasserstofftechnologie.

Die Darstellung zusätzlicher Bauflächen erfolgt zulasten der Flächen für Landwirtschaft.

Die bislang im FNP dargestellte Straßenverkehrsfläche verändert sich nicht.

Flächen die sich zwischenzeitlich zu einem Waldbestand nach Waldgesetz entwickelt haben, werden als Fläche für Wald dargestellt werden.

Tab. 2: Bilanzierung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Lietzow

Darstellung	FNP, rechtsgültig		FNP, 2. Änderung		Änderung
	m ²	ha	m ²	ha	
<u>Bauflächen/Baugebiete</u>					
Industriegebiet - Bahn/Hafen Mukran	1.248.997	124,90			-124,90
Gewerbliche Baufläche			779.855	77,99	77,99
Sonderbaufläche PV			349.344	34,93	34,93
Sonderbaufläche H2			67.210	6,72	6,72
<u>Verkehrsflächen</u>					
Straßenverkehrsflächen	61.053	6,11	61.053	6,11	0,00
Bahnanlage	82.578	8,26	621.483	62,15	53,89
<u>Grünflächen</u>					
Begleitgrün/Gehölzbestand			54.966	5,50	5,50
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>					
Elektro			16.423	1,64	1,64
<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald</u>					
Landwirtschaft	634.694	63,47	46.624	4,66	-58,81
Wald			30.356	3,04	3,04
Summe		202,73		202,73	0,00

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lietzow durch:

Datum: September 2022

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Interdisziplinäre Bauplanung
[\[www.sigmaplan.de\]](http://www.sigmaplan.de)

