

# **Stadt Sassnitz**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“**

### **Begründung**

**Stand 14.03.2013**

**Stadt Sassnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen**

## **Stadt Sassnitz**

**Der Bürgermeister**

**Bauverwaltung**

**Hauptstraße 34 • 18546 Sassnitz • Tel. 038392 680**

Vorhabenträger:

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

Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

In Zusammenarbeit mit:

 Büro OLAF • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 280522

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Anlass der Planung	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	3
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Umgebung des Plangebiets	4
2.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
2.3	Verkehrerschließung	5
2.4	Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	5
2.5	Grünflächen, Natur und Landschaft	6
2.6	Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz	6
2.7	Immissionen	6
2.8	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	7
2.9	Baugrund und Altlasten	7
2.10	Folgerungen	7
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte des Plans</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	8
4.2	Flächenbilanz	8
4.3	Bauflächen	9
4.4	Verkehrerschließung	10
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.6	Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung	10
4.7	Grünplanung, Natur und Landschaft	11
4.8	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
4.8.1	Rechtsgrundlagen	12
4.8.2	Vorhabenbeschreibung	13
4.8.3	Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	13
4.8.4	Bilanzierung	15
4.9	Artenschutzrechtliche Bewertung des Planungsvorhabens	16
4.9.1	Rechtsgrundlage	16
4.9.2	Plangebiet	17
4.9.3	Vorkommen der Anhang IV Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL im Plangebiet	17
4.9.4	Vermeidung / Verringerung	18
4.9.5	Bewertung	18
4.10	Küsten- und Hochwasserschutz	18
4.11	Immissionsschutz	19
4.12	Örtliche Bauvorschriften	20
4.13	Nachrichtliche Übernahmen	20
4.14	Hinweise	20
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
5.1	Nutzungen und Bebauung	23
5.2	Umweltauswirkungen	23

<b>6</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b>	<b>23</b>
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	23
6.2	Verfahrensablauf	24
6.3	Rechtsgrundlagen	24

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadt Sassnitz ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die im Nordosten der Insel Rügen liegende Stadt ist ca. 47 km<sup>2</sup> groß, in ihr leben 10.016 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, 2011). Bedingt durch die Lage an der Ostseeküste wird sie von maritimer Wirtschaft und Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Der im Ortsteil Mukran (teilweise Neu Mukran) befindliche Fährhafen Sassnitz wird für Verbindungen im Ostseeraum genutzt. Als Seehafen und östlichster Tiefwasserhafen Deutschlands ist er ein bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ erfolgt nach Beschluss der Stadtvertretung Sassnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 29 nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

Unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde erfolgt mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB die Erstellung dieser Bauleitplanung durch den Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH.

Das im Ortsteil Mukran in der Gemarkung Reetz liegende Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist ca. 0,2 ha groß.

### **1.2 Anlass der Planung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen zu montieren und zum Kai zu transportieren. Dazu soll eine Montage- und Logistikfläche hergestellt werden. Um den Transport von größeren Teilen zu ermöglichen, soll parallel zur vorhandenen Straße des Gebiets eine geeignete Trasse hergestellt werden. Hierfür ist es notwendig, einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) in die angrenzenden Bauflächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen einzubeziehen.

Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH<sup>1</sup> an, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum**

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt im südwestlichen Bereich des Fährhafens Sassnitz und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegen in der Gemarkung Reetz in der Flur 1 die Flurstücke 13/9 und 14/1 jeweils anteilig.

Das Plangebiet hat eine unregelmäßige Geometrie, es wird gemäß Planzeichnung durch die dargestellten Bezüge zu Flurstücksgrenzen und zur Topographie begrenzt. Es grenzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 im Nordwesten, Nordosten und Südosten an

---

<sup>1</sup> Gesellschafter des Vorhabenträgers sind das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Stadt Sassnitz.

festgesetzte sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen und im Südwesten an festgesetzte Ausgleichsflächen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich bis auf eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Die im Plangebiet befindliche Fläche des Flurstücks 13/9 (Flur 1, Gemarkung Reetz) steht im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern, eines Gesellschafters des Vorhabenträgers.<sup>2</sup>

## 1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist Sassnitz-Mukran als überregional bedeutsamer Hafen und als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie enthalten, nordöstlich und südwestlich grenzen im weiteren Küstenverlauf Vorbehaltsgebiete Tourismus an.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), das die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms konkretisiert, ist Sassnitz-Mukran als überregional bedeutsamer Hafen und als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Im weiteren Küstenverlauf grenzen Tourismusschwerpunkträume an.<sup>3</sup>

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit 1993) mit Stand der 3. Ergänzung und 3. Änderung ist der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits Bebauungsplanbereich gem. § 30 BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ (Satzungsbeschluss vom 09.10.2012), einem qualifizierten Bebauungsplan, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist der Planbereich als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die beabsichtigte bauliche Nutzung des Plangebiets den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist weder eine vorherige Änderung des Flächennutzungsplans noch gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 29<sup>4</sup> nicht berührt und ebenfalls die weiteren in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Damit scheidet als alternatives Planungsinstrument das zweistufige Standardverfahren gem. §§ 2 ff BauGB aus.

## 2 Städtebauliche Ausgangssituation

### 2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Fährhafen Sassnitz, in der Nähe der Außenküste der Rügener Halbinsel Jasmund, ca. 4 km südwestlich des Sassnitzer Stadtzentrums.

Es ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 im Nordwesten, Nordosten und Südosten von festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung

<sup>2</sup> Die Übertragung dieser Fläche auf den Vorhabenträger ist beabsichtigt.

<sup>3</sup> Mit der Nähe zu Küste und Häfen ist ein maritimer Bezug der touristischen Nutzungen verbunden.

<sup>4</sup> Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 umfasst ca. 15,7 ha.

Seehafen und im Südwesten von festgesetzten Ausgleichsflächen umschlossen. Das nächstgelegene Wohngebäude ist ca. 260 m entfernt. Es befindet sich in der Ortslage Neu Mukran.

## 2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

In seinem durch Hafennutzung und gewerbliche Bauten bestimmten Erscheinungsbild unterscheidet sich der Bereich des Fährhafens wesentlich von der städtischen Bebauung im Ortsteil Sassnitz und von der ansonsten ländlichen Bebauung der weiteren Sassnitzer Ortsteile.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um unbebaute Flächen des Fährhafens Sassnitz, die sich im ISPS-Bereich (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code) befinden. Sie sind im Bebauungsplan 29 als Ausgleichsflächen festgesetzt.

## 2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt per Straße von der Bundesstraße B 96 b und über Straßen des Fährhafens, per Schiene über die zum großräumigen Schienennetz gehörende Bahnstrecke zum Fährhafen und über Gleisanlagen des Fährhafens sowie wasserseitig über die zur Ostsee gehörende Bundeswasserstraße Prorer Wiek und über die Hafenwasserfläche. Im Weiteren erfolgt die verkehrliche Erschließung über die betrieblichen Straßen im Gebiet des Bebauungsplans 29. Im Plangebiet selbst bestehen keine Verkehrsanlagen.

## 2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

### Anlagen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Stationen der Ver- und Entsorgung.

### Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung.

### Sonstige stadttechnische Erschließung

In der Umgebung des Plangebiets sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden.

Es bestehen betriebliche Netze bzw. Anschlüsse des Fährhafens, die an die Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger angebunden sind:

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

Das Plangebiet wird von einer Heizleitung gequert, die entfernt bzw. umverlegt werden soll.

## 2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft

An der Küste der Prorer Wiek der Ostseeinsel Rügen und am Rande einer Grundmoränenlandschaft befindlich, ist das Plangebiet Teil eines beeindruckenden Landschaftsraums.

Das Gebiet des Fährhafens Sassnitz wird wesentlich durch die vorhandenen Anlagen der Hafennutzung bestimmt. Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist bisher unbebaut und im Bebauungsplan Nr. 29 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Vorhanden sind die Biotoptypen „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ und „inaktives Moränenkliff“. Das Moränenkliff ist aufgrund seiner Insellage im Bereich des Seehafens kein geschütztes Biotop und Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Ein Ausgleichserfordernis wird sich durch Flächenversiegelung und Funktionsverlust ergeben.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist das Plangebiet potenzieller Lebens- und Reproduktionsraum mehrerer Singvogelarten (Anhang IV Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL). Es ist daher zu prüfen, ob durch das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Weitere Ausführungen sind in den Punkten 4.7 bis 4.9 enthalten.

## 2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

**Wasserflächen:** Die Wasserfläche südöstlich des Plangebiets ist inkommunalisiert und hat gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz die Zweckbestimmung Hafen. Die sich anschließenden Wasserflächen der Ostsee (Prorer Wiek) sind Bundeswasserstraße.

**Trinkwasserschutzzonen:** Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzegebiets.

**Küstenschutzstreifen:** Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste. Die Einschränkungen des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V für bauliche Anlagen in diesem Bereich bestehen gem. § 29 Abs. 2 Punkt 3 NatSchAG M-V jedoch nicht, da sich das Plangebiet innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans befindet.

**Hochwasser und Seegang:** Im Plangebiet bestehen aufgrund der natürlichen Bedingungen Gefahren durch Hochwasser und Seegang.

## 2.7 Immissionen

Das Plangebiet ist Lärmemissionen der außerhalb und innerhalb des Gebiets vorhandenen Verkehrsanlagen und Nutzungen ausgesetzt, hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet Seehafen einen geringen Schutzanspruch (vergleichsweise: Immissionsrichtwert für Industriegebiete nach TA Lärm<sup>5</sup> (tags und nachts 70 dB(A)). Lärmempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bestehen westlich des Plangebiets mit der gewerblichen Nutzung der Bäckerei und mit den Nutzungen der nordwestlich der Landesstraße L 29 befindlichen Bebauung im Ortsteil Neu Mukran, die insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

<sup>6</sup> Darstellung gem. § 6 BauNVO: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Es bestehen Vorbelastungen durch Lärm, Stäube und Gerüche aus den festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans 29 sowie aus dem weiteren Umfeld.

## 2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale. Für Vorhaben, die Bodendenkmale berühren, ist eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden.<sup>7</sup>

## 2.9 Baugrund und Altlasten

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich nach bisheriger Kenntnis um anstehendes Gelände ohne erhebliche Aufschüttungen im Zuge der bisherigen Hafenentwicklung. Die prinzipielle Bebaubarkeit wird daher vorausgesetzt, wie auch bei mehreren Baugrundsondierungen im Plangebiet bzw. im Umfeld belegt. Im weiteren Planungsprozess sind für die jeweiligen Vorhaben in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen notwendig.

Soweit erforderlich, soll für die vorgesehene Nutzung die entsprechende Tragfähigkeit hergestellt werden.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

## 2.10 Folgerungen

Mit der 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 29 kann für weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen die beabsichtigte Hafenentwicklung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

## 3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, größere Teile wie Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen aus den nordwestlichen Flächen zum südöstlich gelegenen Kai zu transportieren. Um eine geeignete Trasse herzustellen, ist es notwendig, einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) in die angrenzenden Bauflächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen einzubeziehen.

Damit soll ein Beitrag zur weiteren Hafenentwicklung und gleichzeitig zur weiteren Entwicklung der Stadt Sassnitz und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

<sup>7</sup> Siehe Stellungnahme vom 14.06.2015 des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Abschnitt begründet werden.

## 4 Inhalte des Plans

### 4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 sieht die Ausweisung ergänzender Bauflächen als Sondergebiet Seehafen gemäß § 11 BauNVO außerhalb der im Bebauungsplan 29 festgesetzten Baugrenzen vor.

Aktuell soll im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ die Möglichkeit geschaffen werden, Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen zu montieren und zum Kai zu transportieren. Dazu soll eine Montage- und Logistikfläche hergestellt werden und im Plangebiet insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, größere Teile aus den nordwestlichen Flächen zum südöstlich gelegenen Kai zu transportieren. Die hierfür erforderliche Trasse soll das Plangebiet in den Bauflächen queren. Hierfür wird ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) in die angrenzenden Bauflächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen einbezogen.

Im sonstigen Plangebiet werden erneut Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind enthalten, weil im Zuge der Herstellung der oben beschriebenen Nutzung der Bauflächen Geländeabtrag erforderlich wird, der eine Geländeprofilierung (Böschungsbildung) auf den Ausgleichsflächen erfordert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 29 zu diesen Flächen sind somit in der 1. Änderung anzupassen.

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Seehafens zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die Flächen des Plangebiets verbleiben im ISPS-Bereich (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code) des Fährhafens Sassnitz.

### 4.2 Flächenbilanz

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

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	0,232 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	0,130 ha	Sondergebiet Seehafen	0,130 ha
§ 9(1a)	Grünmaßnahmen	0,102 ha	Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB	0,102 ha

## 4.3 Bauflächen

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen (Sondergebiet Seehafen) ausgewiesen, um verbesserte Nutzungsmöglichkeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die in der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von außerhalb von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zulässigen nicht erheblich belästigenden Anlagen und Teilen von Betrieben eines Seehafens.<sup>8</sup> Mit den Unterpunkten der textlichen Festsetzung 1. wird das Nutzungsspektrum konkretisiert.<sup>9</sup>

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen Anlagen und Teile von Betriebe aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen (wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsflächen, Montage- und Lagerplätze) zulässig.

In den in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen sind Windenergieanlagen wegen ihres Flächenbedarfs und Einflüssen auf die Nutzung des Seehafens nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) entspricht der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie sollen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Die als textliche Festsetzung gemäß § 19 BauNVO eingeräumte Möglichkeit der weiteren Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dient den gleichen Zielen.<sup>10</sup>

Die Höhe baulicher Anlagen - betroffen sind gem. der festgesetzten Art der baulichen Nutzung eventuell erforderliche bauliche Nebenanlagen - ist in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Höhen baulicher Anlagen umliegender Flächen des Fährhafens eine für die Anforderungen der Hafennutzung geeignete Höhenentwicklung zulassen. Als textliche Festsetzung ist aus dem gleichen Grund für eventuell notwendige technische Aufbauten wie Antennen u. ä die Möglichkeit von Ausnahmen enthalten.

Die textliche Festsetzung zur Bestimmung des Höhenbezugspunkts dient der Erklärung der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung sind keine Baugrenzen festgesetzt, da im Plangebiet keine Nutzung vorgesehen ist, die eine derartige Festsetzung erfordert. Auch sollen dadurch nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden.

Ebenfalls werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen, da im Plangebiet keine Nutzung vorgesehen ist, die eine derartige Festsetzung erfordert.

<sup>8</sup> Zu Fragen des Immissionsschutzes siehe Punkt 4.9 der Begründung.

<sup>9</sup> Das bedeutet u.a., dass nur nicht erheblich belästigende Anlagen und Betriebe zulässig sind. Siehe auch Hinweis 2. im Teil B - Text.

<sup>10</sup> Eine zusätzliche Verkleinerung der im Bebauungsplan 29 festgesetzten Ausgleichsflächen soll vermieden werden. Im Weiteren soll eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Vergl. Punkt 4.1 und weitere Erläuterungen im Punkt 4.3) vermieden werden.

Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen befinden sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den im Bebauungsplan Nr. 29 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2 H gekennzeichneten Flächen und den dort festgesetzten Baugrenzen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

##### Grundsätzliche Verkehrserschließung

Die in Punkt 2.3 erläuterte grundsätzliche Verkehrserschließung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 29 nicht verändert.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, größere Teile wie Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen aus den nordwestlichen Flächen zum südöstlich gelegenen Kai zu transportieren. Die hierfür erforderliche Trasse quert das Plangebiet in den festgesetzten Bauflächen.

Durch das Plangebiet wird kein eigenes Verkehrsaufkommen verursacht.

Falls erforderlich, sind in den Bauflächen die Zufahrten der Feuerwehr entsprechend den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden.

##### Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist im Plangebiet nicht erforderlich.

##### Geh- und Fahrrechte in Bauflächen

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechte in Bauflächen ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

#### 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festgesetzt.

#### 4.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

##### Leitungen der Ver- und Entsorgung

**Allgemeines:** In der Umgebung des Plangebiets sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden (s. Punkt 2.4). Die stadttechnische Erschließung des Plangebiets wird über die angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplans 29, in denen sich die zugehörigen Baufelder befinden, gesichert. Eine separate Erschließung ist nicht vorgesehen.

Im Weiteren wird auf die in dieser Planung relevanten Aspekte der Löschwasserversorgung, der Regenwasserbeseitigung, des gegebenenfalls erforderlichen Ausbaus der stadttechnischen Erschließung und der Anschlüsse eingegangen:

**Löschwasserversorgung:** Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann bis in einer Höhe von 48 cbm/h durch Anbindung an die vorhandenen Netze (Trinkwasser) des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gesichert werden. Der darüber hinaus gehende

Löschwasserbedarf soll durch Entnahme von Meerwasser gedeckt werden.<sup>11</sup> Dabei soll auch die Wasserentnahme bei Frost gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von 300 m zu den Objekten nicht überschritten wird.<sup>12</sup>

**Regenwasserbeseitigung:** Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Regenwasserbeseitigung der vorgesehenen Bauflächen nicht ausreichend. Das anfallende Regenwasser soll, soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt, in das Meer abgeleitet werden.

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die Ableitung von Regenwasser in das Meer einer Einleitgenehmigung. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Regenwasser sind sicherzustellen.

**Ausbau und Anschlüsse:** Erforderlicher Ausbau der Erschließung durch Ver- und Entsorgungsunternehmen außerhalb der im Bebauungsplan 29 festgesetzten Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll vermieden werden. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben. Soweit erforderlich, wird die Erschließung mittels Erschließungsvertrag gesichert.

#### Leitungsrechte

Die Festsetzung von Leitungsrechten ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

#### Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Gemäß Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Dezember 2003 (Schiffsabfallentsorgungsgesetz M-V) ist der Fährhafen zur Entgegennahme von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen verpflichtet. Weiterhin besteht eine Verpflichtung zur Entgegennahme von Schiffsabfällen im Rahmen der Hafennutzungsordnung der Stadt Sassnitz.

Eine ordnungsgemäße Zuwegung für Abfallentsorgungsfahrzeuge wird durch die im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte Verkehrserschließung gewährleistet. Eventuell im Plangebiet erforderliche Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälterstandorte sind so anzulegen, dass die Unfallverhütungsvorschriften eingehalten werden, somit ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

## 4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 29 vorbereitet werden.

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

In einem Teil des Plangebiets werden in der Planzeichnung wie bisher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche (AF 1.1)

<sup>11</sup> Der Grundschutz für Gewerbegebiete beträgt 96 cbm/h.

<sup>12</sup> Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

festgesetzt. Diese sind enthalten, weil im Zuge der Herstellung der oben beschriebenen Nutzung der Bauflächen Geländeabtrag erforderlich wird, der eine Geländeprofilierung (Böschungsbildung) auf den Ausgleichsflächen erfordert. Daher wird außerdem im Teil B - Text festgesetzt, dass diese Fläche nach Geländeprofilierung und standortgerechter Bepflanzung der profilierten Flächen - wie zuvor im Bebauungsplan 29 festgesetzt - der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist. Die Festsetzung, dass die Fläche zu den angrenzenden Bauflächen zum Schutz vor unzulässigen Nutzungen mit einem 1,5 m hohen Maschendrahtzaun einzuzäunen ist, leitet sich ebenfalls aus der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 29 ab.

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Seehafens zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierzu wurde im Teil B - Text ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weitere Ausführungen sind im Punkt 4.8, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, enthalten.

### Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist das Plangebiet potenzieller Lebens- und Reproduktionsraum mehrerer Singvogelarten (Anhang IV Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL). Die Verbote des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot / Tötungsverbot / Störungsverbot) sind zu beachten bei dem Planvorhaben zu beachten. Um eine Störung oder eine Schädigung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass die **Fortpflanzung der Vögel** außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, zwischen dem 30.10. und dem 1.3. erfolgt.

Weitere Ausführungen sind im Punkt 4.9, der Artenschutzrechtlichen Bewertung des Planungsvorhabens, enthalten.

## **4.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **4.8.1 Rechtsgrundlagen**

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 17 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 6 NatSchAG M-V).

Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Range vorgehen, ist ein Eingriff zu untersagen. Geht der Eingriff im Range vor, so hat der Verursacher die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst gleichwertig zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Darlegungspflicht zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Prognose der Eingriffsfolgen liegt beim Vorhabenträger. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung vor dem eigentlichen Eingriff abschließend abgearbeitet (§ 18 BNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Eingriffsbewertung liegen die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999 zugrunde.

## 4.8.2 Vorhabenbeschreibung

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 wird eine Erweiterung der Sondergebietsfläche im Bereich der Flurstücke 13/9 und 14/1 der Flur 1 der Gemarkung Reetz für eine Zufahrtserweiterung zum Hafengebiet ermöglicht. Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen auf 1.297 m<sup>2</sup> und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 1.024 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Sondergebiet ist der Teilabtrag des vorhandenen Kliffs auf einer Länge von 50 m zulässig. Innerhalb der Maßnahmenfläche wird die Kliffböschung neu profiliert.

## 4.8.3 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

### Geologie, Relief und Boden

Die Geologie des Gebiets bei Mukran ist im Wesentlichen von eiszeitlichen Prozessen geprägt. Den Untergrund bilden größere Sandfelder unterschiedlicher Mächtigkeit, die als glaziale Ablagerungen zu deuten sind. Die Sande wurden während des Eiszeitalters von Löß überweht, so dass den Sanden als zweite geogene Schicht ein unterschiedlich mächtiger Lößhorizont aufgelagert ist. Des Weiteren stehen Geschiebelehne und -mergel an.

Aus den anstehenden geologischen Formationen entwickelten sich im Laufe der Zeit unter Einwirkung von Klima und Vegetation Böden, die je nach Ausgangsgestein und heutigen Wasser- und Vegetationsverhältnissen unterschiedlich zu klassifizieren sind. Aufgrund starker menschlicher Eingriffe in die Böden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 29, die auf frühere bauliche Tätigkeiten im Umfeld der Hafenanlage Mukran zurückzuführen sind, sind im Gebiet des Bebauungsplans 29 - wenn überhaupt - nur kleinflächig gewachsene Bodenstrukturen anzutreffen. Der Kliffbereich im Plangebiet der 1. Änderung ist Teil der einzigen ungestörten geologischen Formation im Gebiet des Bebauungsplans 29.

### Klima

Kleinklimatisch liegt die Fläche inmitten des bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Seehafengebiets. Die versiegelten Flächen des Industrie- und Hafengeländes heizen sich stark auf und wirken als Wärmespeicher. Durch den stetigen Seewind wird die Erwärmung der versiegelten Flächen jedoch gemindert, so dass keine starke Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas gegeben ist.

### Hydrologie

Im Planungsgebiet treten Oberflächengewässer nicht auf. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### Biotoptypen

Im Plangebiet wurden die Biotoptypen flächendeckend erfasst.

#### **Gebüsch trockenwarmer Standorte (2.1.1)**

Hierzu zählen Strauchbestände ab 30% Deckung auf trockenen, wärmebegünstigten, meist hängigen Standorten.

Im Plangebiet tritt dieser Biotoptyp auf frischen bis trockenen Standorten auf, dominiert vor allem durch Hartriegelgebüsch mit Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),

an Baumarten treten Traubeneiche (*Quercus petraea*), Steileiche (*Quercus robur*) sowie Vogelkirsche (*Prunus avium*) auf. Diese sind hauptsächlich entlang der Kliffkante entwickelt. Die Gebüsche trockenwarmer Standorte sind mit 663 m<sup>2</sup> von dem Vorhaben betroffen und werden mit einem Kompensationswert von 4 bewertet.

**Moränenkliff, inaktiv (3.9.2)**

Dieses Kliff besteht aus sandig-lehmigem Material der Moränenbildungen ohne jüngere Abbrüche. Die Abbruchkante des Kliffs ist sehr stark verbuscht.

Im Einzelnen wachsen hier:

Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Hundrose (*Rosa canina*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Weiden (*Salix spec.*)

Das Moränenkliff ist aufgrund seiner Insellage im Bereich des Seehafens kein geschütztes Biotop und Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Das Kliff ist mit 634 m<sup>2</sup> von dem zulässigen Eingriff betroffen und wird mit einem Kompensationswert von 8 bewertet.

**Bewertung der einzelnen Biotoptypen**

Bewertet wird, wie o.g., nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung vom LUNG M-V.

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Schutzstatus
2.1.1	Gebüsch trockenwarmer Standorte	663	3	1	-
3.9.2	Moränenkliff, inaktiv	634	4	2	-
	Gesamtfläche	1.297			

**Fauna**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung des Planungsvorhabens unter Punkt 4.9 liegt kein Tatbestand nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vor, da die Lebensraumfunktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Biotopen weiterhin erfüllt ist.

**Landschaftsbild**

Die Landschaft wird im Wesentlichen durch ihre Struktur geprägt (d.h. Relief, Vegetation u.a.). Im Allgemeinen wird das Landschaftsbild umso positiver bewertet, je natürlicher, abwechslungsreicher und vielfältiger die Landschaft ist. Mit der positiven Bewertung durch den Betrachter ist gleichzeitig auch die Erholungseignung verknüpft.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch Bauten und Nutzungen des Seehafens geprägt. Mit dem Abtrag eines Teils des inaktiven Kliff und den auf den neuen Sondergebietsflächen zulässigen Nutzungen wird das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.

#### 4.8.4 Bilanzierung

##### Beschreibung des Eingriffs

Die zulässige Grundfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seehafen mit einer GRZ 0,8 kann gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Damit können insgesamt 1.167 m<sup>2</sup> Boden vollversiegelt werden. Auf 130 m<sup>2</sup> findet ein Funktionsverlust statt. Da im Plangebiet nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild stattfinden, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

##### Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, 1999, S. 97, zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen der angrenzenden Industriefläche liegt unter 50 m. Innerhalb des 50 m Radius wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden.

Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Tatsächlicher Flächenverbrauch m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.1.1	Gebüsch trocken-warmer Standorte	663	597	3	4,5	0,75	2.015
3.9.2	Moränenkliff, inaktiv	634	570	4	8,5	0,75	3.634
Gesamtfläche		1.297	1.167				5.649
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust: 5.649 Werteinheiten.							

Insgesamt werden durch bauliche Nutzungen 1.167 m<sup>2</sup> beeinträchtigt. Diesem steht ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.649 Punkten gegenüber, das ausgeglichen werden muss.

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensa- tionfaktor	Korrektur- faktor Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
2.1.1	Gebüsch trockenwarmer Standorte	66	3	4	0,75	198
3.9.2	Moränenkliff, inaktiv	64	4	8	0,75	384
Gesamtfläche		130				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						582

Insgesamt werden durch die Baumaßnahmen Funktionsverluste auf einer Biotopfläche von insgesamt 130 m<sup>2</sup> verursacht. Diesem steht ein Kompensationsflächenäquivalent von 582 Punkten gegenüber, das ausgeglichen werden muss.

1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	5.649
2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	582
<b>Gesamtsumme Kompensationserfordernis</b>	<b>6.231</b>

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 6.231 Punkten.

#### Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation des Eingriffs

**Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs:** Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich wird die neue Böschung des Kliffs profiliert. Damit sich wieder ein Gebüsch trockenwarmer Standorte entwickeln kann, wird auf der Böschung eine Initialpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen durchgeführt.

Es werden folgenden Arten in der Qualität 2xv. Str H 80-100: Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Hundsrose (*Rosa canina*) gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt im Herbst mit einer Dichte von 1 St / 1,5 m<sup>2</sup>.

**Kompensationserfordernis:** Das Kompensationserfordernis mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 6.231 Punkten wird, da die Kompensation des Eingriffs tatsächlich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen kann, durch eine zweckgebundene Ausgleichszahlung für Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern des Landkreises Vorpommern-Rügen ausgeglichen.

## 4.9 Artenschutzrechtliche Bewertung des Planungsvorhabens

### 4.9.1 Rechtsgrundlage

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

**das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

**das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

#### **4.9.2 Plangebiet**

Unmittelbar vom Eingriff betroffen sind die Biotope „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ und „Moränenkliff, inaktiv“. Die Biotoptypen sind westlich und südlich des Geltungsbereichs ebenfalls vorhanden und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im B-Plan Nr. 29 festgesetzt. Aufgrund der Lage im Gebiet des B-Plans Nr. 29 ist der Untersuchungsraum vorbelastet und die vorhandenen Tiere haben sich an die möglichen Störungen durch den Hafenbetrieb bereits angepasst.

#### **4.9.3 Vorkommen der Anhang IV Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL im Plangebiet**

**Singvögel**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist das Plangebiet potenzieller Lebens- und Reproduktionsraum von folgenden Singvögeln: Neuntöter, Zaunkönig, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Fitis, Zilpzalp, Gartenrotschwanz und Kohlmeise.

Eine Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten und eine Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen vor, wenn in diesem Zeitraum die Ruderalgebüsche und die Gebüsche trocken warmer Standorte entfernt werden. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Umsetzung des Bebauungsplans außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, zwischen dem 30.10. und dem 1.3. erfolgt. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann aber nicht ausgegangen werden, da in der westlich angrenzenden Fläche des B-Plan Nr. 29 eine ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den gleichen Biotopstrukturen erhalten bleibt.

**Fledermäuse**

Für Fledermäuse interessante Lebensräume, wie alter Gebäude- oder Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Art kann damit ausgeschlossen werden.

### Amphibien

Im Plangebiet liegen keine für die Reproduktion der Amphibien geeigneten Laichgewässer. Daher wird davon ausgegangen, dass es durch das Planungsvorhaben keine Störung und Schädigung von Amphibien gibt.

### Reptilien

Reptilien finden potenzielle Lebensräume auf ruderalen Brachflächen oder Brachflächen von Industriegebieten. Da diese Biotope nicht im Plangebiet vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Reptilien nicht von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden.

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie kann, durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

## **4.9.4 Vermeidung / Verringerung**

### Vermeidung

Rodung der Gehölze nur zwischen dem 30.10.-1.3. eines Jahres. Damit wird eine Störung der Fortpflanzung- und Ruhestätten der Singvögel vermieden.

### Verringerung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf 1.024 m<sup>2</sup> eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich wird die bei der Erschließung des festgesetzten Sondergebietes abgetragene Kliffböschung neu profiliert. Mit einer Initialpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen wird die Entwicklung zu einem gleichwertigen Lebensraum vorbereitet.

## **4.9.5 Bewertung**

Die Biotoptypen der westlich und südlich angrenzenden Maßnahmenfläche des B-Plans Nr. 29 sind „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ und „Moränenkliff, inaktiv“. Aufgrund dieser angrenzenden gleichartigen Biotopstrukturen bleibt der Lebensraum für hier potenziell lebende Singvögel in dem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten. Mit der Rodung der Gehölze zwischen dem 30. Oktober und dem 1. März liegt mit dem Eingriff gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4.10 Küsten- und Hochwasserschutz**

Auf die nachrichtliche Übernahme zum Küstenstreifen wird im Punkt 4.13 eingegangen. Zum Hochwasserschutz werden Hinweise gegeben, die in den Punkt. 4.14 aufgenommen sind.

#### 4.11 Immissionsschutz

In der textlichen Festsetzung 1. wird bestimmt, dass die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen der Unterbringung von außerhalb von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zulässigen nicht erheblich belästigenden Anlagen und Teilen von Betrieben eines Seehafens dienen.

Dazu wird im Teil B - Text zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm der Hinweis gegeben, dass in den mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen der Nachweis, dass es sich um eine Anlage oder einen Betrieb handelt, die bzw. der nicht erheblich belästigt, gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503) zu führen ist.

Die vorgenommene Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm u.a. und soll gleichzeitig die Ausnutzung der gesetzlich gegebenen Möglichkeiten von Lärmemissionen der Hafennutzung sichern.

Lärmempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bestehen westlich des Plangebiets mit der gewerblichen Nutzung der Bäckerei und mit den Nutzungen der nordwestlich der Landesstraße L 29 befindlichen Bebauung im Ortsteil Neu Mukran, die insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Bäckerei ist ca. 155 m, das nächstgelegene Wohnhaus ca. 290 m vom in der Planung ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet entfernt. Die TA Lärm gibt in Punkt 6. folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Mischgebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB, nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB.

Im Bebauungsplan 29 sind maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 wird durch den o.g. Verweis auf die TA Lärm eine Verschlechterung der Immissionssituation vermieden. Gleichwohl ist eine zweckentsprechende Nutzung der Bauflächen möglich.

Eine separate Nutzung der Flächen des ausgewiesenen Sondergebiets kommt nicht in Betracht, da sie sich außerhalb der Baufelder befinden. Mit ca. 0,1 ha, das sind ca. 1% der Bauflächen innerhalb der im Bebauungsplan 29 ausgewiesenen Bauflächen, umfassen die Flächen des ausgewiesenen Sondergebiets zudem nur eine stark untergeordnete Flächengröße. Da die Flächen im Zusammenhang mit den angrenzenden Baufeldern, insbesondere mit den im Bebauungsplan 29 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2 H gekennzeichneten Flächen genutzt werden sollen, kann im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung in einer Gesamtbetrachtung der einbezogenen Flächen der Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm geführt werden.

Diese Gesamtbetrachtung ist nicht erforderlich, wenn der Schalleistungspegel der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet den lautesten Emittenten der Umgebung (bzw. den im Bebauungsplan festgesetzten Wert - also im nach Neu Mukran weisenden Richtungssektor F tags 70 dB sowie nachts 50 dB) um mindestens 15 dB unterschreitet, da so gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) keine Verschlechterung der Gesamtsituation eintritt.

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Neben der o.g. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) ist insbesondere auf die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI Nr. 25/1002, S. 511) zu verweisen.

## 4.12 Örtliche Bauvorschriften

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

### Werbeanlagen

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

## 4.13 Nachrichtliche Übernahmen

### Bodendenkmalschutz

Die nachrichtliche Übernahme im Teil B - Text zum Bodendenkmalschutz wurde aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthält. Diese betreffen das Entdecken von Bodendenkmalen sowie den Umgang mit Bodendenkmalen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale. Die betreffende Fläche ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung abgebildet. Für Vorhaben, die Bodendenkmale berühren, ist eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs. <sup>13</sup>

### Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste. Deshalb ist der Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung abgebildet.

### Ordnungswidrigkeiten

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

## 4.14 Hinweise

### Angrenzende Bauflächen

Der Hinweis im Teil B - Text zu angrenzenden Bauflächen dient der Erläuterung des Zusammenhangs mit den angrenzenden Fläche des SO 2 H des Bebauungsplans 29.

Steb. Stellungnahme vom 17.03.2015 des Landes ISLW, zum Bodendenkmalschutz

### Schutz vor Hochwasser und Seegang

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

Unter anderem ist bei zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand in Höhe des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN sowie den Seegangsbelastungen zu leisten.<sup>14</sup> Elektrische sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen, Sammelstellen für Schiffsbetriebsabfälle usw.) sind so zu errichten, dass Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des BHW und der Seegangsbelastungen nicht gegeben ist.

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Hinweis wird zur textlichen Festsetzung 1. - Art der baulichen Nutzung gegeben.<sup>15</sup>

### Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt

Der Hinweis im Teil B - Text zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt einschließlich zu Anzeige- und Genehmigungspflichten für bestimmte Gebäude bzw. bauliche Anlagen dient der Gewährleistung der Belange der Schifffahrt, u.a. ihrer Sicherheit.<sup>16</sup>

### ISPS-Bereich

Der Hinweis im Teil B - Text weist auf die Lage des Geltungsbereichs im ISPS-Bereich und auf Zugangsbeschränkungen zum ISPS-Bereich hin.

### Arbeitsschutz und Technische Sicherheit

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde oder den Bauherren dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.<sup>17</sup>

### Umwelthygiene

Hinsichtlich der Umwelthygiene sind u.a. das Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Dezember 2003 (Schiffsabfallentsorgungsgesetz M-V - SchAbfEntG M-V) und die Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter in den Häfen von Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 2008 (Hafengefahrgutverordnung M-V - HGGVO M-V) zu beachten.

### Baugrund

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

<sup>14</sup> Zur Seegangsbelastung gab das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Dezernatsgruppe Küste, folgende Auskunft (Mail vom 11.03.2013 von Herrn Sommermeier): „Für den Küstenabschnitt Rügen R069.000 - R072.750 ergeben sich für den Bereich der Uferlinie bei Eintritt einer sehr schweren Sturmflut folgende Seegangsbelastungen mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von  $p=0,004$  (einmal in 250 Jahren):  $H_s$  (signifikante Wellenhöhe) 1,49 m,  $T_p$  (Wellenperiode) 5,24 s. Der Tiefwasserseegang für den Gesamtabschnitt Prorer Wiek beträgt 4,59 m mit der gleichen statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit wie oben benannt. Die Angaben zu den ermittelten Werten sind nicht auf lokale Besonderheiten abgestellt. ... Höhere, lokal aufgelöste Informationen könnten nur anhand einer zusätzlichen Seegangsmodellierung generiert werden.“

<sup>15</sup> Weitere Erläuterungen befinden sich im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.9 - Immissionsschutz.

<sup>16</sup> Siehe auch Stellungnahme vom 17.01.2013 des Wasser- und Schifffahrtsamts Stralsund.

<sup>17</sup> Die Unterlagen sind gemeinsam mit dem Bauantrag einzureichen.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrung für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

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

### Altlasten

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

### Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.<sup>18</sup> Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Verteidigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Putgarten.<sup>19</sup>

### Zollverwaltung

Belange der Zollverwaltung sind gemäß Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) zu beachten. Während des Baus und bei der Nutzung die Belange von Amtshandlungen des Zolls zu berücksichtigen. Das Betretungsrecht auch während der Bauphase besteht nach § 14 Abs. 2 ZollVG.<sup>20</sup>

### Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte

Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen.

### Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Der Hinweis im Teil B - Text zur zeichnerischen Grundlage - Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter - ist enthalten, um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

---

<sup>18</sup> Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst) zu erhalten.

<sup>19</sup> Gemäß Stellungnahme vom 14.01.2013 der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel.

<sup>20</sup> Gemäß Stellungnahme vom 25.01.2013 des Hauptzollamts Stralsund.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Nutzungen und Bebauung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Unterbringung von in Zusammenhang mit einem Seehafen stehenden Vorhaben. Da die Planung eine Voraussetzung für die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Plangebiet ist, wird erwartet, dass die Planung einen Beitrag zu weiterer Wertschöpfung und Beschäftigung leistet und damit zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt Sassnitz beiträgt.

Mit der Planung sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Versiegelung) und Immissionen (wie durch Transport) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch nicht zu vermeiden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### **5.2 Umweltauswirkungen**

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen ausgeglichen werden. Aufgrund der Spezifik des Plangebiets ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets vorzunehmen. Zum Ablösen der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 verbundenen Ausgleichsverpflichtung ist ein Geldbetrag zur Planung und Umsetzung der Renaturierung von Fließgewässern im Landkreis Vorpommern-Rügen zu zahlen.

Das Plangebiet ist bereits Bebauungsplanbereich gem. § 30 BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

## **6 Abschließende Erläuterungen**

### **6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung und der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gemäß zu ergänzendem (bzw. anzupassendem) Erschließungsvertrag des Bebauungsplans 29 übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Erschließung.

Zwischen dem Landkreis Vorpommern-Rügen und der Stadt Sassnitz wird eine schriftliche Vereinbarung zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung getroffen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich bis auf eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Die im Plangebiet befindliche Fläche des Flurstücks 13/9 (Flur 1, Gemarkung Reetz) steht im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommerns, eines Gesellschafters des Vorhabenträgers.<sup>21</sup>

Gegebenenfalls sollen Flurstückszerlegungen bzw. -verschmelzungen vorgenommen werden. Bei Bedarf soll eine Grenzherstellung erfolgen. <sup>22</sup>

## 6.2 Verfahrensablauf

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 29 nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

• Aufstellungsbeschluss	04.12.2012
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.12.2012
• Beteiligung der Öffentlichkeit	17.12.2012 bis 25.01.2013
• Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Dezember 2012 bis Februar 2013
• Abwägungsbeschluss	30.04.2012
• Satzungsbeschluss	

## 6.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

<sup>21</sup> Die Übertragung dieser Fläche auf den Vorhabenträger ist beabsichtigt.

<sup>22</sup> In der Stellungnahme vom 23.01.2013 des Landkreises Vorpommern-Rügen, Kataster und Vermessung, wird eine Grenzherstellung durch eine Vermessungsstelle grundsätzlich empfohlen.

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern über die Nutzung der Gewässer für den Verkehr und die Sicherheit in den Häfen (Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz - WVHaSiG M-V) vom 10. Juli 2008, (GVOBl. M-V S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Sassnitz, den 29.10.2023

Der Bürgermeister

  
Dieter Holtz

