

STADT SASSNITZ LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1
„Stadthafen- Östlicher Teil“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
(ohne Umweltprüfung)

BEGRÜNDUNG zur Satzung
(§ 9 Abs.8 BauGB)



© Geo-Basis-DE/M-V 2016

Auftraggeber: BIG -Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der
Stadt Sassnitz Stadt
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 039/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1 Anlass, Ziel und Geltungsbereich der Planung	3
1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
1.2.1 Verfahren.....	4
1.2.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Kartengrundlage	6
1.4 Vorhandene Bauleitplanungen / Satzungen.....	6
1.5 Bestandserfassung	7
1.5.1 Geltungsbereichsgrenzen, bestehende Nutzung	7
1.5.2 Stadttechnik.....	8
1.5.3 Topographie und Baugrund	9
1.5.4 Bemessungshochwasser.....	9
1.5.5 Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.....	10
1.5.6 Denkmalschutz	10
1.5.7 Gewässer- und Küstenschutz	10
1.5.8 Grenznaher Raum / Zollgrenze	10
1.5.9 Hinweis auf Munitionsfunde.....	11
1.5.10 Bundeswasserstraßen	11
2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG- BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN DER 3. ÄNDERUNG	11
2.1 Teilgebiet 1	11
2.2 Teilgebiet 2	12
2.3 Teilgebiet 3	13
2.4 Teilgebiet 4	14
2.5 Werbeanlagen.....	15
3.0 IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
4.0 FLÄCHENBILANZ	16
5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG.....	16

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass, Ziel und Geltungsbereich der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am 15.12.2015 den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ beschlossen.

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes sind Planungsabsichten von Eigentümern und Betreibern von gastronomischen Einrichtungen im Stadthafen von Sassnitz, sowie von der Stadt selbst, die auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 01.08.2011 nicht realisierbar sind.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ besteht aus vier Teilgebieten. Insgesamt umfasst er eine Fläche von 7.122 m².

Teilgebiet 1:

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung -Teilgebiet 1 liegt auf dem Flurstück 1/34,1/35, 1/36, 3/4 und 3/5 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz und ist 2.079 m² groß.

Innerhalb dieses Teilbereiches befinden sich die Sonstigen Sondergebiete Stadthafen Nr.6 (SO SH 6) und Stadthafen Nr.7 (SO SH 7). Laut rechtskräftigem Bebauungsplan besteht im Sondergebiet SH 6 durch die Festsetzung eines Baufeldes in dem Vorbereich der Gebäude Hafestraße 12 die Möglichkeit, Terrassen für Freisitze der Schankwirtschaften zu errichten. Durch die kaiseitig festgesetzten Baulinien beider Gebiete ist eine Überbauung des vorhandenen Regenwassersammlers möglich.

Planungsanlass für die Änderungen im Teilgebiet 1 sind:

1. der Antrag des Betreibers des italienischen Restaurants zur Errichtung einer überdachten Terrasse im Hausvorbereich seines Restaurants, das sich im Gebäude Hafestraße 12 Haus G- I der so genannten Langen Reihe befindet, 2. die Berücksichtigung des Regenwassersammlers, der im Kaibereich parallel und südlich der Gebäude der Langen Reihe verläuft und 3. der Beschluss der Stadtvertretung vom 19.07.2016, die Festsetzung zur maximalen und Mindesthöhe baulicher Anlagen im Sondergebiete Stadthafen Nr.7 an die Höhenfestsetzungen der Sondergebiete SH 5 und SH 6 (Lange Reihe und Vorfeld) anzupassen.

Planungsziele sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen baulichen Anlagen für eine zusätzliche saisonverlängernde Nutzungsmöglichkeit im Bereich des vorhandenen Gebäudes Hafestraße 12 Haus G- I (Lange Reihe) durch die Verschiebung der Baulinie und durch die Festsetzung einer maximal einzuhaltenden Bauhöhe sowie durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung der Realisierung von pavillonartigen Gebäuden mit Glasfassaden im Sondergebiet SH 6.

Planungsziele für das Sondergebiet SH 7 sind die Ermöglichung von variablen Gebäudestellungen und Gebäuden, die sich höhenmäßig an die Höhen der westlich liegenden Sondergebiete in SH5 und SH6 anpassen sowie der Erhalt der Regenwasserleitung durch die Änderung der kaiseitigen Baulinie in eine Baugrenze bei gleichzeitiger Verschiebung dieser Baugrenze in Richtung Norden.

Teilgebiet 2:

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung -Teilgebiet 2 liegt auf den Flurstücken 1/55 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz und auf dem Flurstück 574/7 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz. Es ist 1.378 m² groß.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt diese Fläche als Verkehrsfläche fest.

Planungsanlass: Im Bereich der kaiabgewandten Seite der Langen Reihe und im Kaibereich entlang der Marina stehen verschiedene Wertstoffbehälter, die die Funktion des Stadthafens als Hafen für den Tourismus und das Stadtbild beeinträchtigen. Diese Wertstoffbehälter und Nebengelass für die Nutzungen im Stadthafen sollen geordnet und konzentriert in baulichen Anlagen untergebracht werden.

Planungsziel ist die Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Sondergebietsnutzung mit der Zulässigkeit von eingeschossigen baulichen Anlagen, die den Sondergebietsnutzungen im Stadthafen und den Nutzungen des Hafensbetriebes als Nebenanlagen dienen, sowie die Zulässigkeit von privaten Stellplätzen für die Nutzungen der Gebäude in der Langen Reihe.

Teilgebiet 3:

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung -Teilgebiet 3 liegt auf den Flurstücken 2/16, 2/35, 7/4, 1/32,1/40, 1/48, 1/49, 2/46, 2/48 und 2/49 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz und ist 2.398 m² groß.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird diese Fläche als Sondergebietsfläche SH 3.1 mit einem Baufeld, bestehend aus Baulinien in Richtung Hafenplatz und Kai und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Erschließungsfunktionen für den Hafensbetrieb festgesetzt.

Planungsanlass ist der Antrag des Betreibers des Cafés im Güterbahnhof zur Errichtung eines Kinderspielplatzes und der Antrag der Hafensbetriebs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HBEG) zur Errichtung einer Tankstelle im Kaibereich.

Planungsziele sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kinderspielplatzes durch Erweiterung der Nutzungspalette des Sondergebietes SH 3.1. Für eine variable Bebaubarkeit des Baufeldes zwischen dem Güterbahnhof und der Kaikante sind Abschnitte der Baulinie in Baugrenzen und die abweichenden Bauweise zu ändern. Hierbei sind Sichtbeziehungen vom Güterboden zur Ostsee zu berücksichtigen. An der Kaikante soll die Zulässigkeit zum Aufstellen von transportablen Tankcontainern zum Betanken von Schiffen geschaffen werden.

Teilgebiet 4:

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung - Teilgebiet 4 liegt auf den Flurstücken 2/12, 2/25, 2/26, 2/38 und 2/41 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz und ist 1.267 m² groß.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche Teil des Sondergebiet Stadthafen Nr. 11 (SO SH 11) und mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt, den Bereich am Fähranleger in einen öffentlichen Platz umzunutzen und zu gestalten.

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität, für Erschließungsfunktionen der angrenzenden Grundstücke und für Stellplätze für den Hafensbetrieb. Auf diesem Platz sollen auch Vorbereitungen für das Hieven von Booten getroffen werden können.

1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

1.2.1 Verfahren

Die derzeitigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ stehen einer Umsetzung der geplanten Vorhaben entgegen.

Um die planerischen Voraussetzungen für die konkrete Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes das geeignetste Planungsinstrument.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, da durch die Änderungen des Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete des FFH Gebietes DE 1447-303 „Ruinen Dwasieden“ in ca. 970 m Entfernung, „Sassnitz- Eiskeller“ in 946 m Entfernung sowie des FFH Gebietes 1447-302 „Jasmund“ in 560 m Entfernung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“ nicht beeinträchtigt.

Das Verfahren wird vereinfacht, lediglich mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe sind, da auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Versiegelungen geplant sind, bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

1.2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert zuletzt geändert am 31. August 2015 durch Artikel 421 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 35 vom 07.09.2015 S. 1474)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613) zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz- BürgerbeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 durch Berichtigung der Neufassung (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28)

1.3 Kartengrundlage

Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke.Meissner.Schönemann öffentlich bestellte Vermessungsingenieure PF 1528, 18525 Bergen, Tel.: 03838/252801, Fax: 03838/252802, gemessen im Januar / Februar 1996, Höhenbezug: HN 76.

1.4 Vorhandene Bauleitplanungen / Satzungen

Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“ stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz vom 08.08.2001 der die Teilbereiche als Sondergebiet Hafen darstellt grundsätzlich überein.

Im Geltungsbereich des Teilgebietes 2 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan die schmale 4- maximal 10 m breite Fläche zwischen der Straße Am Stadthafen und der Stützmauer teilweise als Sondergebietsfläche Hafen, teilweise als Straßenverkehrsfläche fest. Sie wird nun vollständig als Sondergebietsfläche Stadthafen entwickelt.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Fläche, der Übereinstimmungen mit den Entwicklungszielen der Stadt Sassnitz für den Stadthafen und da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe verlangt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Damit entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Satzungen nach BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 Stadthafen – östlicher Teil – befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Beschluss Nr. 30-04/94) der Stadt Sassnitz. Erhaltungsground ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (BauGB § 172 Abs. 1 Nr. 1) und die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (BauGB § 172 Abs. 1 Nr. 2).

Gleichzeitig liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Stadthafen / Kistenplatz (Beschluss Nr. 41-05/03 vom 07.07.2003).

1.5 Bestandserfassung

1.5.1 Geltungsbereichsgrenzen, bestehende Nutzung

Teilgebiet 1:

Das Teilgebiet 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen Baulinie entlang der südlichen Bauflucht der Gebäude Hafenstraße 12 Haus G- I der Langen Reihe und durch die südliche Kante der neuen Stadthafenstraße
 - im Osten durch den Hafenplatz vor dem Hafenkantor
 - im Süden durch die geplante Mischverkehrsfläche entlang des Kais
 - im Westen durch den Hausvorbereich des westlichen Teil der Gebäude der Langen Reihe
- Innerhalb dieses Teilgebietes wird die westliche Seite vor dem Gebäude Hafenstraße 12 Haus G-I (Langen Reihe) für Freisitze der gastronomischen Einrichtungen, als Ausstellungsfläche für das Fischerei und Hafenumuseum und als Fußgängerbereich sowie für den Aufenthalt genutzt. Die östlich des Museums liegende Fläche war jahrelang Parkplatz für Reisebusse.



Teilgebiet 2:

Beim Teilgebiet 2 handelt es sich um eine neu befestigte Fläche, die zwischen der neuen Stadthafenstraße und der denkmalgeschützten Stützmauer liegt.



Die Fläche ist gepflastert und durch Poller und Absperrseile von der Straße getrennt. Teilweise wird im Bereich des italienischen Restaurants die Fläche für Stellplätze genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich ober- und unterirdische stadttechnische Anlagen mit Bestand.

Teilgebiet 3:

Das Teilgebiet 3 umfasst den Vorbereich des ehemaligen Güterbahnhofes (heute Café) teilweise bis hin zur Kaikante.



Die Fläche vor dem Güterbahnhof wird zurzeit teilweise als Freisitz im Grünen für das Café genutzt, teilweise ist sie noch ungenutzt. Auf dieser ungenutzten Fläche ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes geplant.

Der Bereich zwischen der begrünten Fläche bis zu den Pollern ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Baugebiet mit Baufeld festgesetzt. Zurzeit ist sie den Fußgängern vorbehalten. Der bestehende Standort der transportablen Tankcontainer wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

Teilgebiet 4:

Das Teilgebiet 4 befindet sich zwischen der Klappbrücke und dem Fähranleger im Osten und der Stadthafenstraße im Westen.



Die Fläche dient zurzeit der Erschließung des alten Fähranlegers, dem Kartenverkauf für Schiffsfahrten einer Reederei und als Stellplatzfläche.

1.5.2 Stadttechnik

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen.

Sämtliche stadttechnische Anschlusspunkte für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, zur Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG sind in den Straßenräumen vorhanden und werden weiter genutzt.

Sollten die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes verlaufenden Mittel- und Niederspannungsleitungen der E.DIS AG baubehindernd wirken, ist im Zuge der Baumaßnahme schriftlich eine Baufeldfreimachung bei der E.DIS AG zu beantragen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden.

Im Teilgebiet 1 liegt eine Gasverteilungsleitung südöstlich parallel zu den Gebäuden der Langen Reihe in einem Baufeld, in dem die Errichtung von Pavillons zulässig ist. Da die EWE Netz GmbH fordert, dass ihre Leitungen nicht überbaut werden dürfen, ist diese Leitung zur gegebenen Zeit abzubrechen und neue Anschlüsse über die Leitung, die im nördlich angrenzenden Straßenraum liegt, zu errichten.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK- Linien müssen weiter gewährleistet sein. Für eventuelle zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes bieten die vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend Platz.

In den Teilgebieten 1 und 3 verläuft eine Trinkwasserleitung des ZWAR, die im Zuge der Umsetzung der Planung abgebrochen wird. An beiden Enden der Leitung werden Hydranten gesetzt.

Angrenzend am Teilbereich 2 liegt innerhalb des Straßenraumes die Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GGG des ZWAR mit Bestand.

Das Teilgebiet 3 wird von zwei Hauptniederschlagswasserleitungen DN 1000 GFK und DN 1200 GFK des ZWAR gequert. Diese haben ebenfalls Bestand.

Eine Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

1.5.3 Topographie und Baugrund

Das Gelände aller vier Teilgebiete ist eben und liegt auf Höhen zwischen 2,30 über HN76 bis 3,26 (Höhe Güterboden) über HN 76.

Das Gebiet des Stadthafens befindet sich auf einem künstlich angelegten aufgeschütteten Gelände. Aufschüttungen sind setzungsgefährdet.

Vor Baubeginn von Maßnahmen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

1.5.4 Bemessungshochwasser

Für alle Teilbereiche der 3. Änderung des Planes gilt laut Regelwerk Küstenschutz M- V, dass das Bemessungshochwasser (BHW) für Sassnitz 2,60 m NHN ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes beträgt.

Zum Schutz vor Hochwasser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich nur über 2,60 m über NHN zulässig ist. Diese Festsetzung gilt weiter, jedoch nicht für das Sondergebiet Stadthafen Nebenanlagen, in dem ausschließlich Lagerräume für Abfälle und Wertstoffe und Nebenanlagen, die dem Stadthafen dienen, untergebracht werden können. Zur Bewirtschaftung müssen die baulichen Anlagen ebenerdig erreichbar sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, übernimmt, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert ist oder nicht.

Die Standsicherheit aller Anlagen ist unter Berücksichtigung der vom Gewässer ausgehenden Gefährdung (z.B. Bemessungshochwasserstand und Seegang) zu gewährleisten. Zum Schutz der Anlagen selbst und der Anlagen Dritter vor Schäden durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen muss die Verankerung /Befestigung auch im Fall des Bemessungshochwasserstandes gesichert sein.

1.5.5 Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich in den Teilgebieten 3 und 4 Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Sie sind nachrichtlich in den rechtswirksamen Plan übernommen worden.

Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz-GEoVermG M- V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBL.M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Im Teilgebiet 3 befindet sich ein Festpunkt innerhalb eines geplanten Baufeldes.

Bei konkreten Baumaßnahmen, bei denen der Festpunkt gefährdet ist, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim zuständigen Amt zu stellen.

1.5.6 Denkmalschutz

In den vier Teilgebieten des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ ist kein Baudenkmal vorhanden.

Das Teilgebiet 2 grenzt an das Baudenkmal Stützmauer am Hang,

das Teilgebiet 3 an das Baudenkmal alter Bahnhof und das Teilgebiet 4 an die LKW Klapp- und Verbindungsbrücke an.

Die Baudenkmale werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

1.5.7 Gewässer- und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich im 200 m-Küstenschutzstreifen der Ostsee.

Es befindet sich jedoch in einem Küstenabschnitt, welcher nicht durch Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesichert ist. Auch perspektivisch ist die Errichtung derartiger Anlagen nicht zu erwarten. Somit werden die Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG nicht tangiert.

1.5.8 Grenznaher Raum / Zollgrenze

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§14 A.s. 1 ZOLLVG i.v.m. § 1 Anlage C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete -GrenzAV-). Im grenznahen Raum besteht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG Betretungsrecht welches auch während der Bauphase gewährleistet werden muss.

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz-ZollVG- dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht.

Die Beurteilung erfolgt durch das Hauptzollamt Stralsund im Zuge von konkreten Bauvorhaben.

1.5.9 Hinweis auf Munitionsfunde

In Mecklenburg -Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Baubeginn von Bauarbeiten ist durch den Vorhabenträger eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

1.5.10 Bundeswasserstraßen

Der Stadthafen von Sassnitz liegt an einer Bundeswasserstraße.

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz(WAStG) vom 02. April 1968 in der derzeit gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme /Genehmigung vorzulegen.

2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG- BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN DER 3. ÄNDERUNG

2.1 Teilgebiet 1

Um das Ziel der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen baulichen Anlagen für eine zusätzliche saisonverlängernde Nutzungsmöglichkeit im Hausvorbereich der Gebäude Hafenstraße 12 Haus G-I (Lange Reihe) im festgesetzten Sondergebiet SH 6 zu erreichen, wird die bisher rechtskräftige Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften geändert und erweitert. Für die Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet Stadthafen 5 (Gebäude Hafenstraße 12) sind neu innerhalb des Sondergebiet Stadthafen 6 neben den Freisitzen auf Terrassen unter anderem zur Saisonverlängerung auch bauliche Anlagen für Gasträume in Verbindung mit den Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Um die Dominanz der Gebäude der Langen Reihe im Stadthafen zu bewahren, werden aus städtebaulichen Gründen entgegen der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise, (bauliche Anlagen sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten und können eine Länge von 50 m überschreiten) neu eine offene Bauweise festgesetzt und eine Höhenbegrenzung von maximal 6,00 m über HN 76 vorgegeben. Damit können bis zu 4,00 m hohe und damit nur eingeschossige Gebäude entstehen.

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Regenwassersammlers wird die Baulinie im Sondergebiet SH 6 um 3,00 m in nördliche Richtung versetzt. Sie verläuft neu entlang der nördlichen Rinnenkante. Damit verringert sich die Breite des Baufeldes auf 6,50 m bis 7,90 m.

Diese baulichen Anlagen sollen neben der funktionellen Ergänzung des Stadthafens auch zur gestalterischen Aufwertung des Stadthafens beitragen. Um Sichtbeziehungen zwischen den Hauptnutzungen und dem Wasser bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen, werden neben der offenen Bauweise auch folgende örtliche Bauvorschriften vorgegeben: Die Fassaden sind zu 80% aus durchsichtigem Material auszuführen.

Es sind nur Flachdächer bis zu 10° Dachneigung mit durchsichtigen Materialien zulässig.

Zum Schutz der Innenräume vor Sonne und Wind sind innerhalb der Fassade und des Daches Sonnenschutzanlagen zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen auf der Fassade und in einer Größe bis zu 1m² zulässig.

Im Sondergebiet Stadthafen 7 werden zur variablen Bebaubarkeit der Fläche die Baulinien in Richtung Kai und in Richtung Hafenkantor in Baugrenzen geändert.

Gleichzeitig wird die zum Kai gerichtete Baugrenze zur Berücksichtigung des Regenwassersammlers um 2,00 m in nördlicher Richtung versetzt.

Aus gestalterischen Gründen sollen die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen der Sondergebiete SH 5 und SH 6 in östlicher Verlängerung auch für das Sondergebiet SH 7.

gelten. Damit wird für die nördliche Hälfte des Sondergebietes die einzuhaltende Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 9,00 m auf 10,00 m über HN76 geändert. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,00 m über HN76 bleibt bestehen.

Für den südlichen zur Kaiseite gerichteten Bereich wird das Maß der Nutzung nun nur durch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von maximal 6,00 m über HN 76 festgesetzt. Dadurch reduziert sich das Maß der Nutzung. Innerhalb dieses Bereiches kann nur noch eingeschossig gebaut werden.

Um zu verhindern, dass für den Stadthafen untypische eingeschossige Einzelbauten entstehen, werden diese eingeschossigen Anlagen und deren Nutzungen nur in baulichem Zusammenhang mit den baulichen Anlagen des Baufeldes SO SH 7 zugelassen.

Mit den Änderungen der Höhe baulicher Anlagen ändert sich das Maß der Nutzung innerhalb des Sondergebietes SH 7 und es wird notwendig, dies durch eine Nutzungsbegrenzungslinie und durch ein neues Sondergebiet SH 7.1 zu kennzeichnen. Die Nutzungspalette des Sondergebietes SH7 gilt auch im Sondergebiet SH7.1. Sie ändert sich nicht. Jedoch sollen die Nutzungen im Sondergebiet SH 7.1 ausschließlich den Nutzungen des Sondergebietes SO SH7 für ergänzende Nutzungen dienen.

2.2 Teilgebiet 2

Zur Sicherung eines geordneten, gut gestalteten Stadthafens sind laut rechtskräftigem Bebauungsplan untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen in den Sondergebieten Stadthafen 1- 7, in den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Bereichen weder auf der überbaubaren noch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass es notwendig wird, innerhalb des Stadthafens eine Fläche zu bestimmen, auf der Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, insbesondere zur Errichtung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Behältnissen zum Sammeln von Wertstoffen, Abfällen, sonstigen Reststoffen dienen, errichtet werden können.

Zur Ergänzung aller Nutzungen im Stadthafen, einschließlich des Hafenbetriebes, wird die zur Zeit ungenutzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen der Langen Reihe und der Stützmauer des Hangs auf der kaiabgewandten Seite zu einem Sondergebiet Stadthafen Nebenanlagen umgewandelt.

Innerhalb eines Baufeldes ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Behältnissen zum Sammeln von Wertstoffen, Abfällen, sonstigen Reststoffen dienen und die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO möglich.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sind diese baulichen Anlagen nur mit einer Grundfläche von mindestens 10 m², in einer Bauflucht parallel zur Stadthafenstraße und mit einem Abstand von 1,40 m zur Stützmauer zulässig. Für dieses von der Landesbauordnung M-V abweichende Maß der Abstandsflächentiefe wird eine abweichende Bauweise a3 festgesetzt. Ansonsten sollen die baulichen Anlagen in einer offenen Bauweise unter Einhaltung der nach Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen errichtet werden.

Durch die festgelegte maximale Höhe von 6,00 m über HN76 können die Anlagen maximal 3,50 m hoch errichtet werden. Mit der Festsetzung der Mindesthöhe der Traufe oder der Attika von 4,50 m über HN76 müssen die baulichen Anlagen eine Höhe von mindestens 2,10 m aufweisen. Mit dieser vorgegebenen Höhentoleranz und der straßenseitigen Baulinie ist eine

städtebauliche Ordnung gesichert und die Anlagen ordnen sich der denkmalgeschützten Stützmauer und den zweigeschossigen Gebäuden der Langen Reihe unter.

Die Fläche ist im Zuge des Straßenneubaus der Stadthafenstraße zu 100 % versiegelt worden. Dieser Versiegelungsgrad bleibt mit der Grundflächenzahl von 1,0 erhalten.

Zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Nutzungen der Gebäude in der Langen Reihe im Sondergebiet Stadthafen 4, 5,6 und 7 und für den gesamten Hafenbetrieb sind private Stellplätze zulässig. Im Sinne einer geordneten Entwicklung sind diese Stellplätze nur in Freiaufstellung ohne Überdachungen innerhalb des Gebietes zu errichten.

Zusätzlich können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen errichtet werden.

Am westlichen Rand des Teilgebietes liegen bereits Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen. Hier befindet sich auch das Hauptabwasserpumpwerk für den gesamten Hafenbereich. Diese Fläche wird neu als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk festgesetzt.

Die Fläche mit Leitungsrecht L 5.1 ist eine maximal 1,00 m breite Schutzfläche für die parallel zur Straße verlaufende Trinkwasserleitung.

Diese Schutzstreifenbreite unterschreitet in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen ZWAR die in der Stellungnahme vom 14.09.2016 geforderte Breite von 2,00 m. Da genügend Arbeitsraum im südlichen Straßenraum zur Unterhaltung der Leitung vorhanden ist, hat der ZWAR einem geringeren Abstand von 1,00 m unter der Bedingung zugestimmt, dass die zur Trinkwasserleitung gerichteten Fundamente dabei so ausgeführt werden müssen, dass im Fall von Havarien ihre Standsicherheit gegeben ist.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die unterirdische Trinkwasserleitung zu verlegen, zu errichten und zu unterhalten.

Zur Gestaltung des Straßenrandbereiches zwischen der Stadthafenstraße und der denkmalgeschützten Stützmauer werden für die baulichen Anlagen im Sondergebiet Stadthafen Nebenanlagen folgende aus dem Rahmenkonzept Stadthafen/Osthafen- Rahmenplanvorgaben A&S GmbH Neubrandenburg November 2007 abgeleitete Gestaltungsziele als örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Die Fassaden sind geschlossen, mit glatten mindestens 1,0 m² großen Fassadenplatten zu gestalten.

Es sind nur Flachdächer unter 2° Dachneigung, auch begrünt zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig, da im Gebiet keine Stätte der Leistung besteht.

2.3 Teilgebiet 3

Zur Erhöhung der Attraktivität des Stadthafens und zur Verlängerung der Verweildauer von Besuchern wird die Nutzungspalette des Sondergebietes Stadthafen 3.1, das sich zwischen dem Denkmal Alter Bahnhof und dem Kai befindet, um die Zulässigkeit eines Kinderspielplatzes erweitert. Um die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes Stadthafen 3.1 variabel zu halten, wird der konkrete Standort des Spielplatzes nicht festgelegt.

Weiterhin wird durch die teilweise Änderung der kaiseitigen Baulinie in eine Baugrenze die Forderung zur Einhaltung einer Bauflucht aufgehoben und so die Bebauung des Baufeldes auch zurückgesetzt möglich.

Zur Schaffung von wichtigen Platzräumen im Bereich des zukünftigen Hafenplatzes und im Übergang aus dem Bereich der Langen Reihe kommend verbleiben die Baulinien.

Die abweichende Bauweise a2 wird ebenfalls geändert.

Die folgenden für die Bebauung einschränkenden und bestimmenden Festsetzungen werden gestrichen:

Die Gebäude sind mit einem Abstand von 4,00 m zueinander zu errichten.

Die Gebäude sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und mit einem Grenzabstand

von 4,00 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Der Grenzabstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze gilt nicht für das Grundstück auf dem die südwestliche Baulinie festgesetzt ist und die Festsetzung zur Errichtung des Gebäudes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gilt nicht für das Grundstück auf dem die nordöstliche Baugrenze festgesetzt ist.

Zur Berücksichtigung der Sichtbeziehungen vom alten Bahnhof in Richtung Ostsee verbleibt die abweichende Bauweise a2 jedoch mit der Bestimmung: Es sind nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Innerhalb eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Erschließungsfunktionen steht eine Tankstelle für die Betankung von Seefahrzeugen, bestehend aus zwei Tankcontainern und einer Aufstellfläche für Tankfahrzeuge.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt die Errichtung einer Tankstelle zur Schiffsbetankung nur auf einem ehemaligen Kaianleger im Sondergebiet Stadthafen 10 zu. Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse lässt sich die Tankstelle hier kurzfristig nicht realisieren. Sie ist für den Hafenbetrieb jedoch unverzichtbar.

Um für die Errichtung und für die Betreibung der Tankstelle mit den Tankcontainern Planungsrecht zu schaffen, wird eine Fläche von 140 m² der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Erschließungsfunktionen in ein Sonstiges Sondergebiet Stadthafen Tankstelle geändert.

Das Sondergebiet Stadthafen- Tankstelle dient ausschließlich dem Betanken von Seefahrzeugen. Zulässig sind nur:

transportable Tankcontainer zur Schiffsbetankung und die dazugehörige Aufstellfläche für Tankfahrzeuge sowie die Auffangeinrichtung für austretende Kraftstoffe.

Die Oberfläche der Aufstellfläche des Tankwagens muss versiegelt und für den Havariefall eine Auffangeinrichtung für austretenden Kraftstoff installiert sein.

In diese Auffangeinrichtung ist das anfallende Niederschlagswasser zielgerichtet über einen Koaleszenzabscheider abzuleiten.

Da die Fläche dieses neu festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Stadthafen- Tankstelle bereits vollversiegelt ist, verbleibt eine Grundflächenzahl von 1,0. Die Tankcontainer sind in einer offenen Bauweise zu errichten und dürfen zur Einordnung in die städtebauliche Struktur des Stadthafens eine maximale Höhe von 6,00 m über HN 76 nicht überschreiten.

Um die Standorte der transportablen Tankcontainer zu bestimmen, wird ein Baufeld vorgegeben.

Innerhalb des Teilgebietes 3 verlaufen zwei Hauptniederschlagswasserleitungen DN 1000 GFK und DN 1200 GFK. Diese haben Bestand und werden durch eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht L6 gesichert. Das Geh- Fahr- und Leitungsrechten umfasst die Befugnis der Stadt Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die unterirdischen Leitungen zu verlegen, zu errichten und zu unterhalten.

Die festgesetzte Fläche L6 berücksichtigt die Schutzbreiten von jeweils 5 m beidseitig der Leitungen.

2.4 Teilgebiet 4

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes Stadthafen 11, das im Teilgebiet 4 der 3. Änderung des Bebauungsplanes vollständig mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke belegt war, wird geändert in eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Platz mit Aufenthaltsqualität, Erschließungsfunktion und mit Stellplätzen, die ausschließlich dem Hafenbetrieb dienen sollen. Innerhalb dieser Fläche sind ebenfalls die Vorbereitungen zum Hieven von Schiffen zulässig. Das eigentliche Hieven der Schiffe erfolgt dann innerhalb des angrenzenden alten Kaianlegers im Sondergebiet Stadthafen 10 außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dieser neuen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Aufenthaltsqualität, Erschließungsfunktion und mit Parkplatzflächen kann die Erschließung des angrenzenden Sondergebietes Stadthafen 10 öffentlich rechtlich geregelt werden. Zum anderen wird durch die Nutzung und durch die Umgestaltung des Platzes mit Aufenthaltsqualität die Attraktivität des Übergangs vom Osthafen in den Westhafen erhöht.

2.5 Werbeanlagen

Im Sinne der touristischen Umgestaltung des Stadthafens und zur Schaffung eines geordneten Stadtbildes im Stadthafen wird über eine örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO- MV bestimmt, dass Werbeanlagen im gesamten Plangebiet nur als Sammelwerbeanlagen oder an der Stätte der Leistung zulässig sind.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ und die geplanten Änderungen in den Teilgebieten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen hinsichtlich der Immissionen im Sinne des BImSchG, die auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirken, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Im Geltungsbereich Teilgebiete 2 und 3 werden auf bisherigen Verkehrsflächen, zwei neue Flächen als Sonstiges Sondergebiet Stadthafen im Sinne des § 11 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen und von Tankstelle für die Schiffsbetankung festgesetzt.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeführt, ist das Sondergebiet Stadthafen selbst kein schutzbedürftiges Gebiet. Planungsrechtlich relevante Richtwerte zu Immissionen bestehen für Sondergebiete generell nicht.

Die Störanfälligkeit dieser Gebiete wie auch die Störobergrenzen (der in diesem Gebiet zulässige Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem für das spezifische Sondergebiet normierten Gebietscharakter.

Die Sondergebiete im Stadthafen - Östlicher Teil sind von der Nutzungszusammensetzung her am ehesten vergleichbar mit einem Kerngebiet/ Gewerbegebiet. Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 tags 65 dB, nachts 50 – 55 dB einzuhalten.

Diese Werte gelten als Orientierungswerte auch für das neue Sondergebiet Stadthafen Tankstelle.

Auf Grund der festgesetzten Nutzungen im Sondergebiete Stadthafen Nebenanlagen gehen von diesem Gebiet keine Immissionen wie in einem Gewerbegebiet oder Kerngebiet aus.

Für dieses Gebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005, wie für ein Mischgebiet von tags 60 dB, nachts 45- 50 dB einzuhalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den Teilgebieten 1 und 3 gelten weiter. Sie sind im Planteil ersichtlich und im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinreichend begründet.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ umfasst eine Fläche von 7.120 m².

Flächenbilanz im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen -Östlicher Teil“	Fläche rechtskräftigem Bebauungsplan	Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen -Östlicher Teil“
- Gesamtes Plangebiet	7.120 m ²	7.120 m ²
- Sonstige Sondergebietsfläche	5.347 m ²	5.598 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	1.376 m ²	-
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	397 m ²	1.522 m ²

5.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinander gesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ betrifft bereits versiegelte und genutzte Flächen innerhalb der Bebauung des Stadthafens von Sassnitz. Es werden durch die Planung keine Flächen neu versiegelt oder Gebäude abgebrochen.

Bäume und Sträucher sind im Plangebiet der 3. Änderung nicht vorhanden.

Im Plangebiet der 3. Änderung befinden sich keine Sommer- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen. Nester von europäischen Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden und die als Reproduktionsstätten genutzt werden, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen der streng geschützten Arten.

Durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 20.06.2017 gebilligt.

Sassnitz, den 22.06.2017




Bürgermeister