

---

# **Stadt Sassnitz**

**Bebauungsplan Nr. 36**

**„Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“**

**Begründung**

**Stand 26.10.2016**

**Stadt Sassnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen**

---


**Stadt Sassnitz**  
**Der Bürgermeister**

**Hauptstraße 33 • 18546 Sassnitz • Tel. 038392 680**


Vorhabenträger:

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

Bearbeitung Bebauungsplan:

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

Bearbeitung Umweltbericht:

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

## INHALT

<b>TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>1 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 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Siedlungsentwicklung	5
2.2 Umgebung des Plangebiets	6
2.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	7
2.4 Verkehrserschließung	8
2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	8
2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft	9
2.7 Artenschutz	9
2.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz	10
2.9 Immissionen	11
2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	11
2.11 Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten	12
2.12 Folgerungen	12
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>12</b>
<b>4 Inhalt des Plans</b>	<b>12</b>
4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	12
4.2 Flächenbilanz	13
4.3 Bauflächen	13
4.4 Verkehrserschließung	16
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen	17
4.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung	17
4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft	19
4.8 Artenschutz	20
4.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz	21
4.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	21
4.11 Örtliche Bauvorschriften	25
4.12 Nachrichtliche Übernahmen	26
4.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	27
<b>5 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>30</b>
5.1 Nutzungen und Bebauung	30
5.2 Umweltauswirkungen	31
<b>6 Abschließende Erläuterungen</b>	<b>31</b>
6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	31
6.2 Verfahrensablauf	32
6.3 Rechtsgrundlagen	32

<b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT</b>	<b>34</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>34</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	34
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	35
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - einschließlich Artenschutz -</b>	<b>36</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	36
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	47
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	47
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.2.3 Wechselwirkungen	48
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
<b>3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>49</b>
3.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna	49
3.2 Beschreibung des möglichen Eingriffs	51
3.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	52
3.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	52
3.4.1 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	53
<b>4 Zusätzliche Angaben</b>	<b>54</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	54
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	54
4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	54
4.4 Zusammenfassung	54

## ANLAGEN

<b>1 Untersuchung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Küste - Visualisierungen</b>	
<b>2 Untersuchung zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Bereich des LSG Ost-Rügen</b>	
<b>3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Karte Bestand</b>	
<b>4 Schalltechnische Untersuchung (einschließlich Ergänzung)</b>	
<b>5 Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie</b>	
<b>6 Relevanzprüfung der europäischen Vogelarten</b>	

## **TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadt Sassnitz ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die im Nordosten der Insel Rügen liegende Stadt ist ca. 47 km<sup>2</sup> groß, in ihr leben 9.476 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2014). Bedingt durch die Lage an der Ostseeküste wird sie von maritimer Wirtschaft und Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Der im Ortsteil 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.

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

Das im Ortsteil Mukran in der Gemarkung Lancken liegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ ist ca. 24 ha groß.

Durch die zulässige überbaubare Grundfläche wird der Prüfwert von 100.000 m<sup>2</sup> der Punkte 18.5 bzw. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) überschritten. Gemäß § 17 Abs.1 UVPG wird die somit erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

#### **1.2 Anlass der Planung**

Im Bereich des Fährhafens Sassnitz sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Umschlag nicht in einem der beabsichtigten Hafenentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden. Aktuell sind weitere Bauflächen insbesondere für die Lagerung und Verschiffung von groß dimensionierten Rohren und im Zusammenhang der Errichtung von Offshore-Windparks erforderlich. Danach sollen die Bauflächen weiteren gewerblichen, auch industriellen, Ansiedlungen dienen, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen.

Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH<sup>1</sup> an, für weitere im Flächennutzungsplan einschließlich seiner 4. Ergänzung<sup>2</sup> und 8. Änderung dargestellte Bauflächen gemäß BauGB Baurecht zu schaffen.

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

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 36 liegt an der Nordmole im östlichen Bereich des Fährhafens Mukran und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24 ha.

Landseitig liegen der überwiegende Teil des Sea Terminals sowie ergänzende Flächen im Plangebiet. Wasserseitig befinden sich am Plangebiet die Liegeplätze 8, 9, 10 und 10a.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Lancken in der Flur 6 die

---

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

<sup>2</sup> Die 4. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde bisher nicht zur Genehmigung eingereicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des betroffenen Ergänzungsbereichs.

Flurstücke 30/30 anteilig, 30/39 anteilig, 69 anteilig, 70, 71/10, 71/11 anteilig, 72, 76/2 anteilig, 76/3, 76/4 anteilig, 77, 78/1 und 78/6 anteilig.

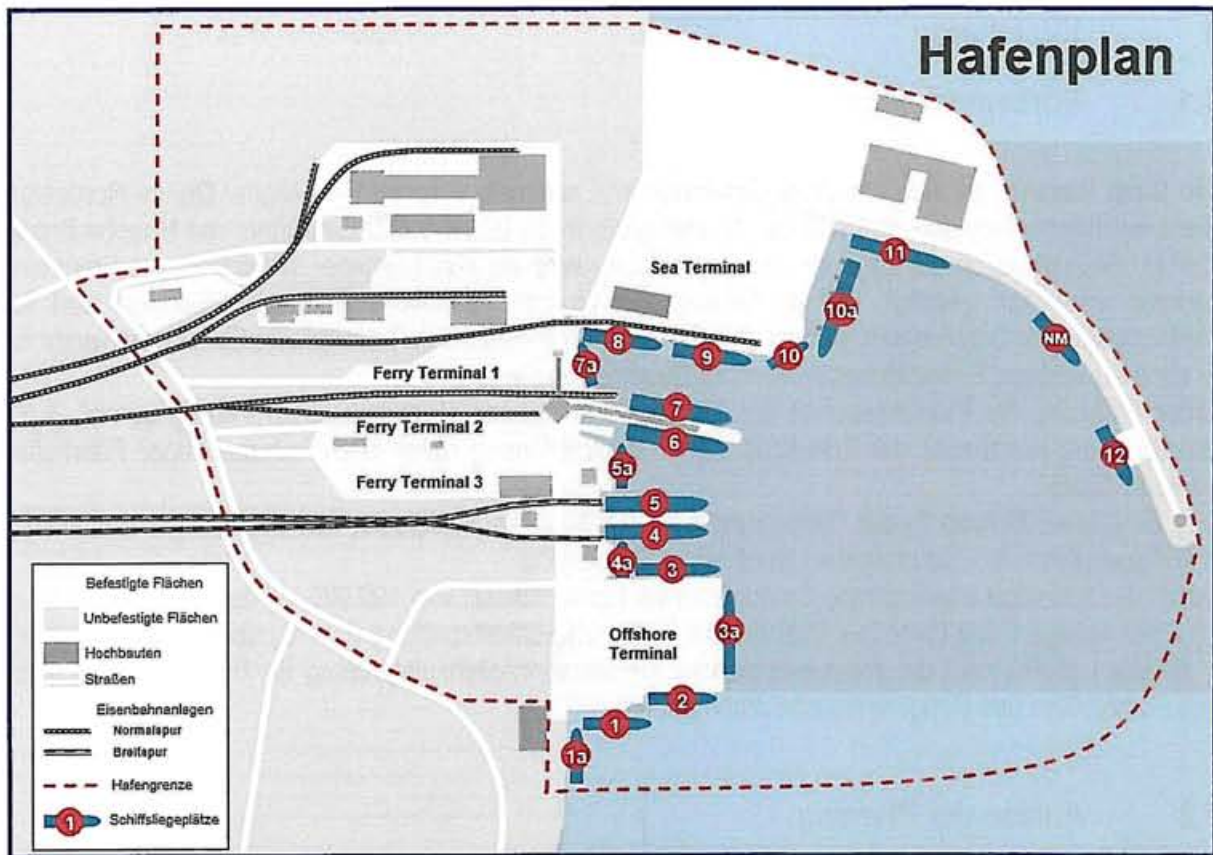


Abbildung: Hafenplan 2014, © Fährhafen Sassnitz GmbH

Das Plangebiet hat eine unregelmäßige Geometrie, es wird gemäß Planzeichnung durch Flurstücksgrenzen sowie dargestellte Bezüge zu ihnen und zur Topographie begrenzt. Es grenzt im Nordwesten an Hafenumschlagsflächen und unbebaute Flächen bzw. Grünflächen und Verkehrsflächen, im Nordosten an die Wasserfläche der Ostsee und teilweise an Strand, im Südosten an gewerblich genutzte Hafenumflächen (Fa. Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH) und Hafenumwasserfläche (Liegeplatz 10a), im Süden an Hafenumwasserfläche (Liegeplatz 10) und im Südwesten ebenfalls an Hafenumwasserfläche (Liegeplätze 8 und 9). Im Nordwesten grenzt das Plangebiet teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7.1 der Stadt Sassnitz. Die Abgrenzung ergibt sich auch aus den im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich seiner 4. Ergänzung und 8. Änderung dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafengebiet.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich bis auf eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 77 steht im Eigentum der Stadt Sassnitz, somit eines Gesellschafters des Vorhabenträgers.

## 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, im Bereich des Plangebiets mit Stand der 3. Ergänzung und 2. Änderung) ist der in der Stadt Sassnitz liegende Teil des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet und als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen dargestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit Stand der 4. Ergänzung und 8. Änderung vollständig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt.

Die wesentliche Erweiterung von Hafenanlagen bedarf der Genehmigung durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung gemäß § 6 WVHaSiG M-V (Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz M-V).

Das Plangebiet ist Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um teilweise bebaute Flächen des Hafens.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ erfolgt nach Beschluss vom 12.06.2012 der Stadtvertretung Sassnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch). Das Planverfahren wurde zunächst bis zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geführt. Wegen veränderter Planungsabsichten und einer Vergrößerung des Plangebiets von ca. 18 ha auf ca. 24 ha wurde eine Neubearbeitung ab dem Vorentwurf erforderlich.

Um im Zuge der beabsichtigten Hafenentwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan Nr. 36 mit der beabsichtigten baulichen Nutzung teilweise von den Darstellungen des bisherigen wirksamen Flächennutzungsplans abwich, wurde zuvor der Flächennutzungsplan geändert.<sup>4</sup>

Als alternative Planungsinstrumente scheiden beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wegen auf diese Weise nicht erreichbarer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wegen nicht gegebener Innenentwicklung aus.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Plangebiets ist durch den Hafen geprägt. In der Nähe der Ortslagen Mukran und Neu Mukran wurde ab 1983 das überregional bedeutsame Infrastrukturvorhaben des Fährhafens verwirklicht. 1986 wurde der Fährverkehr aufgenommen.

Nach 1990 verfolgte die Fährhafen Sassnitz GmbH in Übereinstimmung mit der Landesplanung neben dem weiteren Hafenbetrieb den Ausbau zum Gewerbe- und Industriestandort. Seit 2000 konnten eine Reihe von Vorhaben verwirklicht werden, unter anderem die Großprojekte Fischverarbeitungszentrum Euro-Baltic, Zwischenlagerung und Rohrummantelungswerk für die Nord Stream Pipeline, Agrarterminal

---

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

<sup>4</sup> Es handelt sich um die oben genannte 4. Ergänzung und 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Viela Export GmbH, Betonelementewerk Mobil Baustoffe GmbH und Rotorblatt-Prototypenfertigung EUROS.

Die abgebildeten Luftbilder aus den Jahren 1983 und 2013 belegen diese Entwicklung, mit der u.a. auch Auswirkungen auf die Bodennutzung und das Orts- und Landschaftsbild verbunden waren. Während 1983 das Plangebiet im Wesentlichen Wasserfläche war und sich die Landfläche im Plangebiet nur auf einen Strand- und Kliffabschnitt im Nordwesten beschränkte, befinden sich nun im Plangebiet zu beiden Seiten der in den 1980er Jahren errichteten Nordmole (nun als Straßenverlauf zu erkennen) hauptsächlich durch Aufspülung bzw. Aufschüttung hergestellte Hafenumschlagflächen mit den in den nachfolgenden Erläuterungen aufgeführten Nutzungen.



Abbildung: Luftbild (Digitales Orthophoto) von 1983 mit räumlichem Geltungsbereich (Ausschnitt, ca. 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2015)

## 2.2 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Außenküste der Rügener Halbinsel Jasmund, ca. 4 km südwestlich des Sassnitzer Stadtzentrums.

Es ist von Hafenumschlagsflächen, gewerblich genutzten Hafenumschlagflächen, Verkehrsfläche, Wasserfläche und unbebauter Fläche umgeben. Die weiteren Flächen des Fährhafens befinden sich hauptsächlich nordwestlich des Plangebiets.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich oberhalb des Kliffs im Außenbereich gem. § 35 BauGB die zum Ortsteil Mukran zählende Bebauung einer ehemaligen Dienststelle zum Betrieb eines Richtfunkfeuers und Gartengrundstücke mit zugehöriger Bebauung. Die Bebauung entstand ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Teilweise wurden nun erneute Nutzungen bzw. Folgenutzungen aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem Einwander beschrieben, dass zwei Gebäude zum Wohnen und ein weiteres Gebäude für die Leitung eines landwirtschaftlichen



Betriebs genutzt wird. Entsprechende Baugenehmigungen sind der Stadt Sassnitz weder bekannt noch wurden sie belegt.<sup>5</sup>

Durch die Firmen Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH und IBR GmbH werden Hafenflächen südöstlich des Plangebiets gewerblich für ein Fischverarbeitungswerk genutzt. Ein ca. 30 m hohes Kühlhaus (Höhe über NHN) grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Die Wasserfläche der Ostsee (Prorer Wiek) nordöstlich des Plangebiets ist Bundeswasserstraße, die Hafenwasserfläche südwestlich, südlich und südöstlich des Plangebiets mit den Liegeplätzen 8, 9, 10 und 10a ist inkommunalisiert (eingemeindet).



Abbildung: Luftbild (Digitales Orthophoto) von 2013 mit räumlichem Geltungsbereich (Ausschnitt, ca. 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2016)

### 2.3 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

- Hafenflächen einschließlich Verkehrserschließung, die zum Teil im ISPS-Bereich (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code) liegen, sowie

<sup>5</sup> Die vom Einwender genannten derzeitigen Nutzungen werden zur Kenntnis genommen. Eine baurechtliche Zulässigkeit dieser derzeitigen Nutzungen wird dadurch jedoch nicht bewirkt. Aus den aufgeführten Wohnnutzungen der Gebäude Mukran 8 und 9 ergibt sich kein Wohnstandort im Sinne des Baurechts: Beim unter Mukran 9 genannten Gebäude besteht eine Nutzungsuntersagung des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt für einen Teil des Jahres wegen der Gefahr des Abbruchs des Kliffs. Bei der im Weiteren aufgeführten Nutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich grundsätzlich um eine wesentypische Nutzung des Außenbereichs nach § 35 BauGB.

- untergeordnet um unbebaute Flächen bzw. Grünflächen am nordwestlichen Rand sowie Hafenwasserfläche am südlichen Rand des Gebiets.

Es sind im Wesentlichen aufgeschüttete und aufgespülte Flächen zu beiden Seiten eines vormaligen Abschnitts der Nordmole.

Genutzt werden die Hafentflächen

- im Westen des Plangebiets von der Fa. Sea Terminal Sassnitz GmbH & Co. KG (STS, als Betriebsfläche / Hafenumschlagsfläche),
- im Süden des Plangebiets (am Liegeplatz 10a) von der Fa. Mibau Baustoffhandel GmbH als Lager für Schüttgüter bzw. Zuschlagstoffe,
- im Südosten von der Fa. IBR GmbH - Industrie- und Büroreinigungsgesellschaft mbH (als Betriebsfläche) und der Fa. Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH (als Verkehrs- und Grünflächen).

Umschlagarbeiten erfolgen über sämtliche Liegeplätze am Plangebiet und über weitere Liegeplätze des Hafens. Auf der Fläche der Fa. Sea Terminal Sassnitz GmbH & Co. KG befindet sich eine Halle, auf der Fläche der Fa. IBR GmbH wurden ein Bürogebäude und ein weiteres Betriebsgebäude errichtet.

Im Nordosten des Plangebiets wurde zum Schutz der weiteren Flächen des Plangebiets zur Wasserfläche der Ostsee (Prorer Wiek) eine Steinschüttung bzw. ein Steindeckwerk angelegt.

Für die gegenwärtig nicht genutzten Hafentflächen im Nordosten des Plangebiets und die bisherige zentrale Fläche des Schüttgutumschlags - die zwischenzeitlich beräumt wurde - besteht eine befristete Baugenehmigung für ein Rohlager. Der Liegeplatz 10 wird gegenwärtig neu hergestellt.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt per Straße von Nordwesten von der Bundesstraße B 96 b in Neu Mukran über die öffentliche Straße „Neu Mukran“, 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 Plangebiet sind betriebliche Straßen (Privatstraßen) vorhanden. Im Südosten des Plangebiets befinden sich vom Fischverarbeitungswerk genutzte Verkehrsanlagen (Zufahrt, Stellplätze, Wendemöglichkeit). Betriebliche Gleisanlagen befinden sich im Südwesten des Plangebiets. Wasserseitig liegen am Plangebiet im Bereich der Hafenwasserfläche die Liegeplätze 8, 9, 10 und 10a.

Über das Plangebiet werden die südöstlich angrenzenden gewerblich genutzten Hafentflächen (Fa. Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH) sowie mit einer Nebenzufahrt der sich westlich des Plangebiets fortsetzende ISPS-Bereich erschlossen.

## **2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung**

### **Anlagen der Ver- und Entsorgung**

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

### **Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung**

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

### **Sonstige stadttechnische Erschließung**

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung 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.DIS AG,
- Versorgung mit Erdgas: EWE Netz GmbH,
- Telekommunikation: Telekom Deutschland GmbH,
- Trinkwasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR),
- Schmutzwasserentsorgung: ZWAR
- Regenwasserableitung: ZWAR.

Im Plangebiet befindet sich westlich des Gebäudes der Fa. IBR GmbH eine Transformatorenstation der E.DIS AG.

## **2.6 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 räumliche Geltungsbereich ist stark anthropogen (durch die Tätigkeit des Menschen) geprägt. Seine Oberfläche besteht fast vollständig aus aufgeschütteten und aufgespülten Flächen. Teile des Plangebiets sind für Hafennutzung versiegelt worden.

Auf den bereits gewerblich genutzten Flächen haben die Vegetationsflächen eine untergeordnete Bedeutung. Diese Flächen am Klifffuß haben eine Bedeutung als möglicher Lebensraum für geschützte Tierarten nach Anhang I der FFH-Richtlinie, wie Zauneidechse und Glattnatter.

Ein Ausgleichserfordernis wird sich in erster Linie durch die zusätzliche Bodenversiegelung ergeben. Grünflächen bestehen im Norden des räumlichen Geltungsbereichs. Das Moränenkliff und die vorgelagerten Vordünen, die bis zum Böschungsfuß der östlichen Aufspülung reichen, sind geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V mit einer vielfältigen Flora und Fauna. Insbesondere die besonnten Vordünenbereiche sind ein idealer Lebensraum für die Zauneidechse und die Glattnatter.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets werden Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ostrügen überlagert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ wurde in den Plan nachrichtlich übernommen.<sup>6</sup>

Für den im Bau befindlichen Liegeplatz 10 wurde am 15.03.2016 vom Landkreis Vorpommern- Rügen die naturschutzrechtliche Genehmigung - einschließlich der Bestimmung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft - erteilt.

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

## **2.7 Artenschutz**

Aufgrund aktueller Untersuchungen zum Vorkommen der Glattnatter im Bereich zwischen Binz und Lietzow kann davon ausgegangen werden, dass der nördliche Kliffbereich und Dünenrasen ein

<sup>6</sup> Vergl. Punkt 4.7 - Grünplanung, Natur und Landschaft.

möglicher Lebensraum ist. Da die Lebensräume der Glattnatter und der Zauneidechse nahezu identisch sind, kann auch ein mögliches Zauneidechsenvorkommen angenommen werden. Die derzeit unversiegelten bzw. teilversiegelten Gewerbe- und Spülfeldflächen bieten sich ebenfalls als möglicher Lebensraum für Glattnatter und Zauneidechse an, da er über die kliffnahen Bereiche besiedelt werden kann.

Das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Glattnatter wird nur geringfügig beeinträchtigt und führt nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

Die Wasserflächen des Plangebiets werden bereits durch den Fährhafen genutzt und unterliegen ständiger Unterhaltungsbaggerung. Für die dargestellten Wasserflächen ist daher keine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation zu erwarten.

Für auf bisher vorhandenen Wasserflächen vorgesehene Bauflächen erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) eine artenschutzrechtliche Prüfung.

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

## 2.8 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

**Wasserflächen:** Die im Südosten im Plangebiet vorhandene Wasserfläche ist inkommunalisiert und hat gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz die Zweckbestimmung Hafen. In der 4. Ergänzung und 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist diese Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt.

Die Wasserfläche der Ostsee (Prorer Wiek) nordöstlich des Plangebiets ist Bundeswasserstraße, die Wasserfläche südwestlich und südöstlich des Plangebiets ist inkommunalisiert und hat gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz die Zweckbestimmung Hafen. Der Liegeplatz 10a im Südosten des Plangebiets ist ein Dalbenliegeplatz.

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

**Küstenschutzstreifen:** Das Plangebiet befindet sich teilweise in Küstenschutzstreifen

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

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 Metern zur Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der Abs. 2 bestimmt Einschränkungen der Gültigkeit von Abs. 1, der Abs. 3 die Zulassung von Ausnahmen von Abs. 1.

Soweit das Plangebiet kein öffentlicher Hafen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) ist, bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.<sup>7</sup> Eine Ausnahme kann gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V auch für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern bedarf in einem Abstand von 200 Metern zur Mittelwasserlinie gem. § 89 Abs. 1 LWaG M-V der Anzeige bei der Wasserbehörde. Vorhaben, die nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, sind

<sup>7</sup> Am 25.07.2016 wurde von der Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag auf Genehmigung eingereicht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Planung in der Stellungnahme vom 17.08.2016 des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Ausnahme von den o.g. Verboten in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

gem. Abs. 2 zu untersagen. Nach Abs. 4 i.V.m. § 82 Abs. 2 gilt die Anzeigepflicht nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, wenn die zuständige Wasserbehörde beteiligt wurde. Die zuständige Wasserbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.

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

## 2.9 Immissionen

Das Plangebiet ist Emissionen der vorhandenen Hafennutzungen einschließlich Gewerbebetrieben, Bahnanlagen und Straßen ausgesetzt. Es bestehen Vorbelastungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die insbesondere von den vorhandenen Nutzungen des Fährhafens einschließlich des südöstlich des Plangebiets befindlichen Fischverarbeitungsbetriebs ausgehen. In Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne des Fährhafens bestehen festgesetzte zulässige Lärmemissionskontingente.

Für zwei Anlagen zum Umschlag staubender Güter - Sea Terminal Sassnitz GmbH und Fährhafen Sassnitz GmbH Liegeplatz 10 - bestehen derzeit Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als Sondergebiet Hafen gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) enthält keine schalltechnischen Orientierungswerte für Hafengebiete oder vergleichbare Arten der Nutzung. Hilfsweise wird die TA Lärm<sup>8</sup> herangezogen, sie gibt in Punkt 6 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Industriegebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 70 dB.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen insbesondere nordöstlich des Plangebiets. Hier befinden sich oberhalb des Kliffs im Außenbereich gem. § 35 BauGB die zum Ortsteil Mukran zählende Bebauung einer ehemaligen Dienststelle zum Betrieb eines Richtfunkfeuers und Gartengrundstücke mit zugehöriger Bebauung. Teilweise wurden erneute Nutzungen bzw. Folgenutzungen aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem Einwender beschrieben, dass zwei Gebäude zum Wohnen und ein weiteres Gebäude für die Leitung eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. Entsprechende Baugenehmigungen sind der Stadt Sassnitz weder bekannt noch wurden sie belegt.<sup>9</sup>

Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft. (s. Punkt 4.10 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung).

## 2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

---

<sup>8</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>9</sup> Vergl. Punkt 2.2 - Umgebung des Plangebiets

## **2.11 Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten**

Die Flächen des Plangebiets sind fast vollständig als Hafensflächen aufgeschüttet bzw. aufgespült worden. 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 weitere vorgesehene Hafennutzung die entsprechende Tragfähigkeit hergestellt werden.

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

## **2.12 Folgerungen**

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

## **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Nord“ ist die Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt. Als Sondergebiet Seehafen mit dazugehörigen Verkehrsflächen sollen hier ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich der 4. Ergänzung und 8. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für mit einem Seehafen in Zusammenhang stehende Vorhaben - aktuell für die Lagerung und Verschiffung von groß dimensionierten Rohren und für die Errichtung, die Reparatur und die Wartung (Service) von Offshore-Windparks - hergestellt werden.

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

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

## **4 Inhalt des Plans**

### **4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

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

Die Flächen sollen in erster Linie in Zusammenhang mit der Hafennutzung geeignet sein

- für Transport und Umschlag,

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

Im Plangebiet soll aktuell die Hafennutzung dieser Flächen zur Lagerung und Verschiffung von groß dimensionierten Rohren und im Zusammenhang der Errichtung (Montage und Verschiffung) sowie im Weiteren für Reparatur und Wartung (Service) von Offshore-Windenergieanlagen ermöglicht werden.

Danach sollen die Bauflächen weiteren gewerblichen, auch industriellen Ansiedlungen dienen können, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen. Da größere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen als in anderen Teile des Fährhafens möglich sind, sollen auch Betriebe untergebracht werden können, die gegebenenfalls als erheblich belästigend einzuschätzen sind.<sup>10</sup>

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen (vergl. 2.3 - Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets) wird von deren Verbleib im Plangebiet ausgegangen.

Für die Nutzungen des Plangebiets wird gegenwärtig der Liegeplatz 10 neu errichtet, der bisherige Dalbenliegeplatz 10a soll ebenfalls ausgebaut werden. Für den Liegeplatz 10 wird dazu im Süden des Plangebiets anstelle der noch vorhandenen Wasserfläche weitere Hafensfläche durch Aufspülung bzw. Aufschüttung hergestellt. Dies ist ebenso für den Liegeplatz 10a vorgesehen. Der ISPS-Bereich soll bei Bedarf erweitert werden können.

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

## 4.2 Flächenbilanz

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

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	23,58 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	19,86 ha	Sonstiges Sondergebiet	19,86 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	2,54 ha	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,54 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	1,18 ha	Private Grünflächen	1,18 ha

## 4.3 Bauflächen

### Art der baulichen Nutzung

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

Die in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen dienen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Unterbringung von

<sup>10</sup> Die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes sind dabei einzuhalten. Vergl. Punkt 4.10 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.

Anlagen und Betrieben eines Seehafens, auch solcher Betriebe, die in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO unzulässig sind.<sup>11</sup>

Mit den Unterpunkten der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird das Nutzungsspektrum konkretisiert. Die Flächen sind mit ähnlichem Nutzungsspektrum wie Flächen der Bebauungspläne 29 (rechtswirksam) und 42 (im Aufstellungsverfahren) festgesetzt, unterscheiden sich jedoch dadurch, dass infolge größere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen auch Betriebe untergebracht werden können, die gegebenenfalls als erheblich belästigend einzuschätzen sind.<sup>12</sup>

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- Anlagen und 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, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betrieb von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen, zur Versorgung und Wartung von Schiffen erforderliche Anlagen und Betriebe)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen,
- für Produzenten, Dienstleister, Serviceanbieter eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs an der Stätte der Leistung,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

- Anlagen und Betriebe zur industriellen Herstellung von Lebensmitteln oder von Futtermitteln, weil sie nicht zum erwünschten Nutzungsspektrum vorrangig maritimer Betriebe gehören und weil mit ihnen eventuell verbundene Immissionen vermieden werden sollen,
- Einrichtungen des Einzelhandels wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs,
- Vergnügungsstätten, weil sie nicht zum erwünschten Nutzungsspektrum vorrangig maritimer Betriebe gehören,
- Windenergieanlagen wegen ihres Flächenbedarfs und Einflüssen auf die Nutzung des Seehafens,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, um nicht immissionsrechtliche Konflikte zu begünstigen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) entspricht der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie soll eine optimale Ausnutzung der Bauflächen für die vorgesehene Hafennutzung (vergl. auch Punkt 4.1 - Städtebauliches Entwurfskonzept) ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Die als textliche Festsetzung gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 eingeräumte Möglichkeit der weiteren Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0) dient den gleichen Zielen.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Ein Teil des Sondergebiets Seehafen SO 1 Hafen befindet sich innerhalb des ISPS-Bereichs. Es ist vorgesehen, den ISPS-Bereich bei Bedarf zu erweitern.

<sup>12</sup> Die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes sind dabei einzuhalten. Vergl. Punkt 4.10 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.

<sup>13</sup> Im Fährhafen Sassnitz besteht Flächenknappheit an den Kais, in deren Zusammenhang auch die erfolgte Aufspülung bzw. Aufschüttung der neuen Flächen im Plangebiet steht. Im Weiteren soll eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Vergl. Teil 1 der Begründung, Punkte 4.1 und oben stehende Erläuterung in 4.3) vermieden werden. Infolge der Lage an unversiegelten



Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumassenzahl (4,0) leitet sich aus den absehbaren Anforderungen an eine Überbauung mit Gebäuden ab. Aufgrund der vorgesehenen Hafennutzung, für die vorwiegend Lagerflächen und Flächen für den hafenbezogenen Verkehr benötigt werden, erscheint eine maximal 20%-ige Überbauung der Grundfläche mit Gebäuden (ca. 43 700 m<sup>2</sup>) realistisch.

Die Baumassenzahl von 4,0 erlaubt eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 23 m NHN<sup>14</sup>, d.h. möglich sind z.B. eine Höhe von 30 m NHN für 40% der Grundflächen von Gebäuden und durchschnittlich ca. 18 m NHN für ca. 60% der Grundflächen von Gebäuden. Mit der Begrenzung der Baumassenzahl auf 4,0 wird eine einheitlich an der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen orientierte Höhenentwicklung vermieden und somit nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft) gemindert.<sup>15</sup>

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO in den Sondergebieten Seehafen SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen mit 30 m über NHN festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Gebäudehöhen umliegender Flächen des Fährhafens eine für die bisher absehbaren Anforderungen der Hafennutzung geeignete Höhenentwicklung zuzulassen.<sup>16</sup> Als textliche Festsetzung ist aus dem gleichen Grund für technische Aufbauten sowie technologisch notwendige Kräne, die bauliche Anlagen sind, die Möglichkeit von Ausnahmen festgesetzt. Diese Ausnahmen sollen möglich sein, wenn keine Vorschriften - wie z.B. hinsichtlich hoheitlich betriebener Richtfunkstrecken oder Belange der Landesverteidigung - entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgütern zu erwarten sind.<sup>17</sup>

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

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

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

Die Festsetzung abweichender Bauweise mit Zulässigkeit

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

wobei ansonsten die Regelungen der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO gelten, wird getroffen, um für die Hafennutzung die aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von baulichen Lösungen zu ermöglichen.

Im Weiteren gelten gem. textlicher Festsetzung für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete. Die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V festgesetzt worden. Gemäß § 6 LBauO

---

Flächen (Wasserflächen) wird die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die gegebenen Umstände ausgeglichen, wodurch auch sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der erhöhten Grundflächenzahl werden durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vermieden.

<sup>14</sup> Die Gebäudehöhen über vorhandenem Geländeniveau sind ca. 3,0 m bis 4,0 m niedriger.

<sup>15</sup> Vergl. Anlage 1 Untersuchung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Küste - Visualisierungen.

<sup>16</sup> Das bestehende Kühlhaus südöstlich des Plangebiets ist ca. 30 m (über NHN) hoch. Im räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7.1 betragen die festgesetzten Höhen 30-36 m (über HN). Zum Vergleich: Die Schiffbaumontagehalle der Stralsunder Werft ist ca. 74 m hoch, der ca. 40 m hohe Aussichtsturm des Naturerbezentrum Rügen in Prora hat eine Gesamthöhe von ca. 82 m über NHN.

<sup>17</sup> "Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden (was insbesondere durch den Einsatz von Kränen vorkommen kann), bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten." Aus der Stellungnahme vom 24.03.2016 des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Referat Infra I 3).

M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen in der Tiefe von 0,2 H (Maß, das nach § 6 Abs. 4 LBauO M-V berechnet wird), jedoch mindestens 3 m, von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.<sup>18</sup> Die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete werden herangezogen, weil der Gebietscharakter der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen diesen Gebieten ähnlich ist.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt:

- im Abstand von mindestens 5,0 m entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen,
- entlang der Außenwand des an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Gebäudes des Fischverarbeitungswerks und seitlich in Verlängerung der Baufluchten dieses Gebäudes,
- als rechteckiger Umring der Gebäude der Fa. IBR mit Erweiterungsflächen, dabei mit einem Abstand von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen,
- in Richtung der Hafenwasserfläche entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und
- ergänzend in Verlängerung bzw. in Verbindung der beschriebenen Verläufe.

Die Festsetzung wurde in dieser Form vorgenommen, um einerseits das städtebauliche Umfeld zu berücksichtigen und andererseits eine für die Hafennutzung aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von baulichen Lösungen zu ermöglichen.<sup>19</sup>

## 4.4 Verkehrserschließung

### Grundsätzliche Verkehrserschließung

Die grundsätzliche Verkehrserschließung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Das gegebenenfalls erhöhte Verkehrsaufkommen kann durch die leistungsfähigen Anbindungen des Plangebiets aufgenommen werden. Es ist absehbar, dass schwere Transporte hauptsächlich wasser- und schienen- seitig erfolgen werden, womit teilweise eine Verlagerung auf diese Verkehrsarten erwartet wird.

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt per Straße von Nordwesten von der Bundesstraße B 96 b in Neu Mukran über die öffentliche Straße „Neu Mukran“, 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 Plangebiet sind betriebliche Straßen (Privatstraßen) vorhanden. Im Südosten des Plangebiets befinden sich vom Fischverarbeitungswerk genutzte Verkehrsanlagen (Zufahrt, Stellplätze, Wendemöglichkeit). Betriebliche Gleisanlagen befinden sich im Südwesten des Plangebiets. Wasserseitig liegen am Plangebiet im Bereich der Hafenwasserfläche die Liegeplätze 8, 9, 10 und 10a.

Über das Plangebiet werden die südöstlich angrenzenden gewerblich genutzten Hafentflächen (Fa. Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH) sowie mit einer Nebenzufahrt der sich westlich des Plangebiets fortsetzende ISPS-Bereich erschlossen.

Im Verlauf der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die erforderlichen Feuerwehrezufahrten entsprechend den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden.

<sup>18</sup> Im Wortlaut bestimmt § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) folgendes: „Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 86 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“

<sup>19</sup> Diese Festsetzungen stehen auch im Zusammenhang der o.g. Festsetzungen zu Abständen und Abstandsflächen.

Die vom Fischverarbeitungswerk genutzten Verkehrsanlagen in den ausgewiesenen Bauflächen im Südosten des Plangebiets (Zufahrt, Stellplätze, Wendemöglichkeit) sollen bei Bedarf neu geordnet werden.

Der ruhende Verkehr soll in den Bauflächen und - soweit in der Erschließungsplanung vorgesehen - im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgedeckt werden.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenverkehrsfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenverkehrsfläche dienen dem hafenbezogenen Verkehr. Sie sind entsprechend den technologischen Anforderungen des Hafens für große Fahrzeuge dimensioniert und umfassen Fahrbahnen, Verkehrsgrün, Zufahrten und ggf. Geh- und Radwege sowie Stellplätze. Teilweise verlaufen in diesen Verkehrsflächen vorhandene betriebliche Straßen. Aufgrund ihrer Nutzung im Zusammenhang des Hafens werden die Verkehrsflächen als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Graben zwischen vorhandener Straße und Kliff soll ertüchtigt werden. Im nordöstlichen Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll eine Wendemöglichkeit untergebracht werden. Der Ausbau soll gemäß Erschließungsplanung erfolgen. Die vorgesehenen Straßenverläufe sind als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

## **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festgesetzt.

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

### **Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung**

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

### **Sonstige stadttechnische Erschließung**

**Allgemeines:** Die bestehenden betrieblichen Netze sowie die teilweise bestehenden öffentlichen Netze sollen, soweit erforderlich, zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut werden. Die nordwestlich angrenzenden Flächen des Hafengeländes, es handelt sich um den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 7.1, sind öffentlich erschlossen. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 36 über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7.1 erschlossen wird, ist seine Erschließung ebenfalls gesichert.

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

**Trinkwasserversorgung:** Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll über das betriebliche Netz des Fährhafens erfolgen, das an die vorhandenen Netze des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angebunden ist. Zwei vorhandene betriebliche Trinkwasserleitungen queren bereits das Plangebiet.

**Löschwasserversorgung:** Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

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. Gemäß Stellungnahme vom 24.08.2016 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ist die Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden an der Übergabestelle aus dem öffentlichen Netz verfügbar.

Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf soll durch Entnahme von Meerwasser gedeckt werden, dabei soll auch die Entnahme von Wasser bei Frost gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von 300 m zu den Objekten nicht überschritten wird.<sup>20</sup>

**Schmutzwasserentsorgung:** Die Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser sollen über das betriebliche Netz des Fährhafens an die vorhandenen Netze des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angebunden werden. Eine vorhandene betriebliche Abwasserdruckleitung quert bereits das Plangebiet.

**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 Hafenbecken abgeleitet werden. Eine vorhandene Regenwasserleitung des ZWAR quert das Plangebiet im Westen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll grundsätzlich über das öffentliche Netz des ZWAR erfolgen. Gemäß Stellungnahme des ZWAR vom 24.08.2016 ist über betriebliche (hafeneigene) Anlagen zu entwässern, soweit bereits dort der Anschluss besteht bzw. ein Anschluss an das öffentliche Netz nicht möglich ist.<sup>21</sup>

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

**Energieversorgung:** Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das betriebliche Netz des Fährhafens erfolgen, das an die vorhandenen Netze der E.DIS AG angebunden ist. Eine Mittelspannungsleitung der E.DIS AG durchquert bereits das Plangebiet. Eine Transformatorenstation befindet sich westlich des Gebäudes der Fa. IBR GmbH im Randbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Sie ist im Plan als Teil der Plangrundlage abgebildet. Eine Festsetzung als Versorgungsfläche erfolgt nicht, um hier die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht unnötig einzuschränken.

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas soll über das betriebliche Netz des Fährhafens erfolgen, das an die vorhandenen Netze der EWE Netz GmbH angebunden ist. Eine Gasleitung der EWE Netz GmbH und zwei betriebliche Gasleitungen durchqueren bereits das Plangebiet.

Eine eventuelle Versorgung mit Fernwärme soll über das betriebliche Netz des Fährhafens erfolgen.

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

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation soll über die Netze von Telekommunikationsdienstleistern und das betriebliche Netz des Fährhafens erfolgen, das an Netze von Telekommunikationsdienstleistern angebunden ist. Eine Leitung der Telekom Deutschland GmbH und eine betriebliche Leitung durchqueren bereits das Plangebiet.

<sup>20</sup> Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

<sup>21</sup> „Diese Leitung ist u.a. für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem SO 1 und SO 2 ausgelegt. Der Erweiterungsbereich das Flurstück 78/6 betreffend kann hierin mit einbezogen werden. Das SO 3 und das Umfeld der westlich gelegenen Bestandshalle liegen nicht im Einzugsbereich dieser Leitung gem. der jüngst vorgelegter Planung IB Merkel Consult von 2013. Meines Wissens wird der Hallenbereich über Anlagen des Fährhafens entwässert. Gleiches ist für SO 3 vorzusehen. ... Der Anschluss von Niederschlagsentwässerungsanlagen an unsere dortige Leitung ist entsprechend § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung bereits in der Planungsphase zu beantragen.“ - Stellungnahme des ZWAR vom 24.08.2016

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

### **Leitungsrechte**

Zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung des Plangebiets werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Es handelt sich

- um das Leitungsrecht L1 die für Leitungen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und
- um das Leitungsrecht L2 für die oben genannte Regenwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) sowie dessen Rechtsnachfolgern im Westen des Plangebiets (Breite 10 m).

Der überwiegende Teil der vorhandenen Leitungsverläufe entlang der vorhandenen Straßen ist in diesen Flächen enthalten. Weitere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind nicht festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht weiter einzuschränken bzw. um Konflikte mit naturschutzrechtlichen Schutzgütern (Biotopschutz) zu vermeiden.

### **Abfallentsorgung, Wertstofffassung**

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

Gemäß Schiffsabfallentsorgungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 1. Juli 2012 (SchAbfEntG 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 vom 20.03.2015.

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

## **4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft**

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

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

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets werden Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ostrügen überlagert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ wurde gemäß Abfrage im

Kartenportal Umwelt des LUNG M-V<sup>22</sup> in den Entwurf des Plans nachrichtlich übernommen. Zeitlich parallel zum Planverfahren erfolgte insbesondere für die Flächen mit vorhandenen Aufspülungen bzw. Aufschüttungen die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet. In der Satzungsfassung des Plans wurde die nachrichtliche Übernahme entsprechend angepasst.

Für den im Bau befindlichen Liegeplatz 10 wurde am 15.03.2016 vom Landkreis Vorpommern-Rügen die naturschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

### **Grünflächen**

Die bestehenden Grünflächen im Norden des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um gesetzlich geschützte Biotope (s. nächster Abschnitt).

### **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 der Planzeichnung sind „Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB enthalten. Die betreffenden Flächen sind als Teile eines Moränenkliffs und vorgelagerter Vordünen geschützte Biotope gem. NatSchAG M-V.

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Seehafens zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets verwirklicht werden. Für den Ausgleich ist der Erwerb von Ökopunkten vorgesehen.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft für den im Bau befindlichen Liegeplatz 10 wurde im Zuge der o.g. naturschutzrechtlichen Genehmigung geregelt.

## **4.8 Artenschutz**

Für das potentielle Vorkommen von Glattnatter und Zauneidechse werden als Vermeidungsmaßnahme gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den auf dem Flurstück 77 der Flur 6 der Gemarkung Lancken festgesetzten Grünflächen biotopgestaltende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt. Diese umfassen die artengerechte Gestaltung des Freiraums mit Steinschüttungen, Totholzhaufen, lockeren Kies- und Sandsubstraten und frostfreien Verstecken für die Überwinterung. Zugleich soll zu den festgesetzten Verkehrs- und Bauflächen ein Reptilienleitzaun gezogen werden, der ein Einwandern in den Hafenbereich verhindert. Durch diese Maßnahmen werden die Reproduktionsbedingungen, der Ruhe- und der Überwinterungsraum verbessert.

Für auf bisher vorhandenen Wasserflächen vorgesehene Bauflächen erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Weiterführende Erläuterungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

---

<sup>22</sup> Abfrage am 25.05.2016, <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>.

## 4.9 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

### Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich in Küstenschutzstreifen

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

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

### Küsten- und Hochwasserschutz

Zum Küsten- und Hochwasserschutz werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben.

## 4.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Die Bauflächen sollen gewerblichen, auch industriellen Ansiedlungen dienen können, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen. Da größere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen als in anderen Teilen des Fährhafens möglich sind, sollen auch Betriebe untergebracht werden können, die gegebenenfalls als erheblich belästigend einzuschätzen sind.

Mit dem Bebauungsplan sind daher erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse und Verkehr) verbunden.

Das Plangebiet ist Emissionen der im Gebiet und im Umfeld vorhandenen Hafennutzungen einschließlich Gewerbebetriebe, Bahnanlagen und Straßen ausgesetzt, hat jedoch bei Ausweisung als Sondergebiet Seehafen einen geringen Schutzanspruch (vergleichsweise: Lärm-Immissionsrichtwert für Industriegebiete nach TA Lärm tags und nachts 70 dB(A)).

Vorbelastungen im Plangebiet sind mit den Firmen Sea Terminal Sassnitz GmbH & Co. KG (STS, Betriebsfläche / Hafenumschlagsfläche), Mibau Baustoffhandel GmbH (Betriebsfläche mit Lager für Zuschlagstoffe, Umschlag über Liegeplätze des Fährhafens), IBR GmbH - Industrie- und Büroreinigungsgesellschaft mbH (Betriebsfläche) und Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH (Verkehrs- und Grünflächen sowie Zufahrt) verbunden.

Im Plangebiet soll aktuell die Hafennutzung für die Lagerung und Verschiffung von groß dimensionierten Rohren und für die Errichtung (Montage und Verschiffung) sowie Reparatur und Wartung (Service) von Offshore-Windenergieanlagen ermöglicht werden. Weitere beabsichtigte konkrete Nutzungen bzw. Nachnutzungen sind abgesehen von den o.g. bestehen bleibenden Nutzungen derzeit nicht bekannt.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der nahen Umgebung bestehen insbesondere nordöstlich des Plangebiets. Hier befinden sich oberhalb des Kliffs im Außenbereich gem. § 35 BauGB die zum Ortsteil Mukran zählende Bebauung einer ehemaligen Dienststelle zum Betrieb eines Richtfunkfeuers und Gartengrundstücke mit zugehöriger Bebauung. Teilweise wurden erneute Nutzungen bzw. Folgenutzungen aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem Einwender beschrieben, dass zwei Gebäude zum Wohnen und ein weiteres Gebäude für die Leitung eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. Entsprechende Baugenehmigungen sind der Stadt Sassnitz weder bekannt noch wurden sie belegt.<sup>23</sup> Diese Bebauung ist ca. 160 m vom Plangebiet und ca. 60 m von Gewerbeflächen des Fährhafens entfernt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf immissionsempfindliche Nutzungen sind zu prüfen, gegebenenfalls sind Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen. Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen werden des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung festgelegt.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

### **Lärmimmissionsschutz**

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

Die Auswirkungen des Plans werden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm untersucht.

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

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

Die TA Lärm<sup>24</sup> gibt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in Punkt 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

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

Zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock, Mai 2016 mit Ergänzung Oktober 2016 - Anlage 4 der Begründung) erarbeitet. Die Auswirkungen des Plans wurden im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm untersucht.

Als Vorbelastung wurden die Lärmimmissionen durch die außerhalb und innerhalb des Plangebiets bestehenden bzw. planungsrechtlich zu berücksichtigenden Lärmemissionen erfasst. Für die Ermittlung

<sup>23</sup> Vergl. Punkt 2.2 - Umgebung des Plangebiets

<sup>24</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)



der Zusatzbelastung - der durch den Bebauungsplan vorbereiteten (bzw. verursachten) Lärmimmissionen - wurden als maßgebliche Nutzung die Betriebsvorgänge für die Logistik und Vorinstallation der Offshore-Windenergieanlagen eingestuft. Folgende Betriebsvorgänge wurden dabei für das Plangebiet als schalltechnisch relevant eingeschätzt und in den Berechnungen berücksichtigt:

- Transport der WEA-Komponenten während der Anlieferung,
- Durchführung von Installations- und Vormontagearbeiten,
- Beladung der vormontierten WEA-Komponenten auf das Installationsschiff.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Plangebiets gem. den Festsetzungen möglich ist, ohne an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu überschreiten bzw. dass bei einer Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Vorbelastung eine weitergehende Erhöhung der Pegel sowie eine erstmalige Überschreitung der Orientierungswerte vermieden wird. Im Fall einer baurechtlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung und der Nutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Kliff<sup>25</sup> gilt dies auch für diese Bebauung.

Die Beurteilungspegel für die Zusatzbelastung - der durch den Bebauungsplan vorbereiteten (bzw. verursachten) Lärmimmissionen - im Plangebiet liegen an den maßgeblichen Immissionsorten für die maßgebliche Nutzung tags zwischen 30 und 45 dB(A) sowie nachts im Bereich von 26 bis 39 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte werden an allen maßgeblichen Immissionsorten um mehr als mindestens 10 dB(A),

- tags um mindestens 22 dB(A) und
- nachts um mindestens 12 dB(A)

unterschritten.<sup>26</sup> Die maßgeblichen Immissionsorte liegen damit tags und nachts außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne des Punkts 2.2 der TA Lärm. Somit können erstmalige oder weitergehende Überschreitungen durch die Geräuschimmissionen infolge der durch den Bebauungsplan vorbereiteten (bzw. verursachten) Lärmimmissionen ausgeschlossen werden.

Eine Einschränkung möglicher Lärmimmissionen ist insbesondere gegeben, wenn die Hilfsdiesel der Schiffe an den Liegeplätzen am Plangebiet nachts außer Betrieb sind.<sup>27</sup>

Eine über die zugrundegelegte maßgebliche Nutzung hinsichtlich ihrer Schallemissionen hinausgehende Nutzung ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird,

- dass an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nicht überschritten werden bzw.
- dass bei einer Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Vorbelastung eine weitergehende Erhöhung der Pegel sowie eine erstmalige Überschreitung der Orientierungswerte vermieden wird oder als nicht relevant entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden kann.<sup>28</sup>

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Geräusche durch die vorgesehenen Nutzungen unter Beachtung der genannten Anforderungen für die maßgeblichen Immissionsorte zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

<sup>25</sup> Vergl. Punkt 2.2 - Umgebung des Plangebiets

<sup>26</sup> Siehe Anlage 4 der Begründung - Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung, Oktober 2016, Tabelle 1.

<sup>27</sup> Gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 17.08.2016 ist die Eigenstromversorgung der Schiffe mittels Hilfsdiesel in der Nachtzeit aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig. - Diese Maßnahme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

<sup>28</sup> Eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist aufgrund des Projektcharakters der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zweckmäßig.

In den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm 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.<sup>29</sup>

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

### **Sonstiger Immissionsschutz**

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

Es handelt sich dabei um Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Staubeinwirkungen.

- Schadstoffe: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Schadstoffen führen.
- Gerüche: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Gerüchen führen. Unter anderem zur Vermeidung von Geruchsmissionen wird in der textlichen Festsetzung 1. bestimmt, dass Anlagen und Betriebe zur industriellen Herstellung von Lebensmitteln oder von Futtermitteln nicht zulässig sind.
- Erschütterungen: Durch Hafenumschlag und Transporte sind Erschütterungen möglich. Aufgrund der Entfernungen zu schutzbedürftigen Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass es sich nicht um maßgebliche Immissionen handelt.
- Licht: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Licht führen. Blendwirkungen aus der Beleuchtung des Vorhabens auf die Umgebung sind als Beeinträchtigung der Schifffahrt gemäß § 34 WaStrG (Bundeswasserstraßengesetz) zu unterlassen und werden durch dem Stand der Technik entsprechendes gerichtetes Licht vermieden.
- Staub: Für die bestehenden Anlagen zum Umschlag staubender Güter - Sea Terminal Sassnitz GmbH und Fährhafen Sassnitz GmbH Liegeplatz 10 - bestehen derzeit Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die auch Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes treffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen stehen einem weiteren Bestand dieser Anlagen nicht entgegen. Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu einer Erhöhung von Immissionen von Staub bzw. zu maßgeblichen, durch die Planung verursachten Immissionen von Staub führen.

### **Fazit zum Immissionsschutz**

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Immissionsart Lärm wurde die Einschätzung nach der o.g. schalltechnischen Untersuchung vorgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im

<sup>29</sup> Hierzu wurde ein Hinweis in den Teil B - Text des Bebauungsplans aufgenommen.

Bebauungsplan nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt (Vergl. Punkt 4.3 - Bauflächen).<sup>30</sup>

Außer der im Plangebiet vorgesehenen Hafennutzung für die Lagerung und Verschiffung von groß dimensionierten Rohren und für die Errichtung (Montage und Verschiffung) sowie Reparatur und Wartung (Service) von Offshore-Windenergieanlagen sind abgesehen von den o.g. bestehen bleibenden Nutzungen derzeit weitere beabsichtigte konkrete immissionsrelevante Nutzungen bzw. Nachnutzungen nicht bekannt.

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.<sup>31</sup>

Im Weiteren sind zur Vermeidung bzw. Minderung von nachteiligen Umweltwirkungen im Falle maßgeblicher Emissionen entsprechende Auflagen zur Verringerung der zu erwartenden Immissionen in anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren vorgesehen.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Planung leistet in verschiedener Hinsicht einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.

Der Ausweisung neuer Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet erfolgt im Bereich eines bestehenden Hafens. Damit kann die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen vermindert werden, so dass umfangreichere Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für das Klima vermieden werden können.

Die Erweiterung von Flächen, die unter anderem im Zusammenhang der Errichtung, sowie für die Reparatur und die Wartung (Service) von Offshore-Windparks genutzt werden sollen, dient dem Ausbau der Nutzung regenerativer Energien und trägt damit zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

Auch in Hinblick auf die Klimaanpassung wird im Teil B - Text auf erforderliche Maßnahmen des Schutzes vor Hochwasser und Seegang hingewiesen.

## **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

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

### **Werbeanlagen**

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

### **Oberflächen**

Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind ausschließlich in grauweißen und hellgrauen Farbtönen, vergleichbar mit RAL 9002 (Grauweiß) bis RAL 7035 (Lichtgrau) und RAL 7047 (Telegrau 4), zulässig. Es handelt sich dabei um helle landschaftliche Farbtöne.

Metallisch glänzende, spiegelnde und leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

<sup>30</sup> Eine weitere wesentliche Eingrenzung möglicher Immissionen ergibt sich aus der Lage des Plangebiets, s.o.

<sup>31</sup> Insbesondere ist 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.

Diese Vorschriften, die auf eine zurückhaltende Farbgebung von flächigen Bauteilen sowie von Dachaufbauten und baulichen Anlagen zielen, sollen die Einfügung zulässiger großer Baukörper in das Ortsbild unterstützen und nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft) zu mindern.

## 4.12 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.

### **Küstenschutzstreifen**

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

Von einer nachrichtlichen Übernahme als Abbildung in der Planzeichnung wurde abgesehen, da sich mit dem weiteren Hafenausbau, insbesondere im Süden des Plangebiets, Veränderungen ergeben.

### **Bundeswasserstraße**

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

### **Landschaftsschutzgebiet**

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets werden Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ostrügen überlagert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ wurde in den Plan nachrichtlich übernommen.<sup>32</sup>

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

In der Planzeichnung sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben.

### **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.

---

<sup>32</sup> Vergl. Punkt 4.7 - Grünplanung, Natur und Landschaft.

## 4.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

### Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste. Soweit das Plangebiet kein öffentlicher Hafen im Sinne des § 29 Abs. 2 Punkt 1 NatSchAG M-V (Naturschutz-ausführungsgesetz M-V) ist, bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.<sup>33</sup>

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

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

### Schutz vor Hochwasser und Seegang

Im Plangebiet bestehen aufgrund der natürlichen Bedingungen und der Nutzung als Hafen Gefahren durch Hochwasser und Seegang, die Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutungsgefährdet. Der Hinweis im Teil B - Text zum Schutz vor Hochwasser und Seegang wurde aufgenommen, um auf damit verbundene Gefahren und auf die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen für Menschen, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter hinzuweisen.

Unter anderem ist bei zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand in Höhe des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,60 m NHN<sup>34</sup> sowie der Seegangsbelastungen zu leisten. 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.<sup>35</sup>

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist schriftlich der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Gemäß den in der Planzeichnung ersichtlichen Vermessungsangaben liegen die bestehenden Geländehöhen der Baugebiete und Verkehrsflächen des Plangebiets in der Regel zwischen 3,20 m und 3,60 m NHN. Teile der Flächen des Plangebiets, insbesondere in Randbereichen, liegen unterhalb des BHW. Generell sind topographische Veränderungen im Zuge des auf anderer gesetzlicher Grundlage erfolgenden Hafenausbaus, wie zur Herstellung der neuen Landflächen im Sondergebiet SO 1 Hafen, zu erwarten. Bei der Herstellung der Geländehöhen soll abhängig von der konkret zu verwirklichenden Hafennutzung mindestens das Niveau des BHW erreicht werden.

<sup>33</sup> Am 25.07.2016 wurde von der Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag auf Genehmigung eingereicht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Planung in der Stellungnahme vom 17.08.2016 des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Ausnahme von den o.g. Verboten in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

<sup>34</sup> Gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.1.

<sup>35</sup> Weitere geeignete Schutzmaßnahmen können u.a. sein: Geländeaufhöhung, Schutzmauern, Einordnung des untersten Fußbodenniveaus von Gebäuden oberhalb des BHW, Einbau dichter Türen und Fenster, mit baulichen Anlagen verbundene und mobile Barriersysteme (wie Dammbalken, Hochwasserschutzplatten, Sandsäcke), Rückstausicherungen für Abwasseranlagen.

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

Mit diesem Hinweis wird erläutert, dass der Nachweis des Schutzes gegen Lärm 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.<sup>36</sup>

### **Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt**

Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) hat, wer Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) anzuzeigen. Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das WSA binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt.

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Dieser Hinweis im Teil B - Text zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt dient der Gewährleistung der Belange Schifffahrt, u.a. ihrer Sicherheit.

### **ISPS-Bereich**

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

### **Arbeitsschutz und Technische Sicherheit**

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

Für die Errichtung und den Betrieb von Tankstellen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auch bzgl. des Gewässerschutzes, zu beachten. Insbesondere wird auf die „Anforderungen an Abfüllanlagen von Tankstellen“ (VAAT M-V) vom 1. August 1995 (AmtsBl. M-V S. 799) verwiesen.

### **Umwelthygiene**

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

### **Baugrund**

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

<sup>36</sup> Weitere Erläuterungen befinden sich im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.10 - Immissionsschutz.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen der Träger der Ver- und Entsorgung und wichtige bekannte Ver- und Entsorgungsleitungen der Fährhafen Sassnitz GmbH sind als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet. Zur besseren Übersicht sind für die Leitungen der Träger der Ver- und Entsorgung und der Fährhafen Sassnitz GmbH unterschiedliche Linientypen verwendet worden.

Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.

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

### **Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung**

Gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden Vermeidungsmaßnahmen in den Teil B - Text aufgenommen: Für das potentielle Vorkommen von Glattnatter und Zauneidechse werden als Vermeidungsmaßnahme in den auf dem Flurstück 77 der Flur 6 der Gemarkung Lancken festgesetzten Grünflächen biotopgestaltende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt. Diese umfassen die artengerechte Gestaltung des Freiraums mit Steinschüttungen, Totholzhaufen, lockeren Kies- und Sandsubstraten und frostfreien Verstecken für die Überwinterung. Zugleich soll zu den festgesetzten Verkehrs- und Bauflächen ein Reptilienleitzahn gezogen werden, der ein Einwandern in den Hafenbereich verhindert. Durch diese Maßnahmen werden die Reproduktionsbedingungen, der Ruhe- und der Überwinterungsraum verbessert.

### **Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Dieser Hinweis ist im Teil B - Text enthalten, um auf die Lage von Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs hinzuweisen. Weiterführende Erläuterungen sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet ist der Gemeinde Sassnitz bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Angaben rechtzeitig vor der Bauausführung einzuholen.

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

### **Sonstige Altlasten**

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

### **Zollverwaltung**

Belange der Zollverwaltung sind gemäß Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) zu beachten. Für die Änderung oder Errichtung von Bauten und die Veränderung des Zustands von Grundstücken besteht gem. § 15 ZollVG in einem 100 m breiten Streifen ab der Strandlinie vor Beginn von Bauvorhaben die Notwendigkeit der Zustimmung des Hauptzollamts (HZA). Weiterhin sind während des Baus und bei der Nutzung die Belange von Amtshandlungen des Zolls zu berücksichtigen, die Bestimmung von Amtsplätzen im Sinne des ZollVG ist ggf. zu erwarten.

### **Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte**

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.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Nutzungen und Bebauung**

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ ist ein verbindlicher Bauleitplan, in den rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine weitere Ausprägung, Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Der vorliegende Bebauungsplan dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Unterbringung von in Zusammenhang mit einem Seehafen stehenden Vorhaben. Weil größere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen als in anderen Teilen des Fährhafens möglich sind, sollen auch Betriebe untergebracht werden können, die gegebenenfalls als erheblich belästigend einzuschätzen sind. Die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes sind dabei einzuhalten.

Da die Planung eine Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Plangebiet ist, wird erwartet, dass die Planung einen Beitrag zu weiterer Wertschöpfung und Beschäftigung leistet und damit zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt Sassnitz beiträgt.

Es sind im Plangebiet Veränderungen in der Bodennutzung, im Erscheinungsbild und eine Erhöhung des Umfangs des Verkehrs zu erwarten. Sichten über das Planungsgebiet werden teilweise unterbrochen. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse und Verkehr) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung jedoch die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

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



## 5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Aufgrund der Spezifik des Plangebiets ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets vorzunehmen.

Das Plangebiet, bisher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, ist durch seine Lage auf bzw. an bisher für den Seehafen genutzten Bau-, Verkehrs- und Wasserflächen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden sind, wenn minimierende Maßnahmen hinsichtlich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft bestimmt werden. Die mögliche visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die festgesetzte Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung reduziert.

Als Vermeidungsmaßnahme gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden in den auf dem Flurstück 77 der Flur 6 der Gemarkung Lancken festgesetzten Grünflächen biotopgestaltende Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt. Entlang der Nutzungsgrenze zwischen Grünfläche und Verkehrsfläche wird ein Reptilienleitzäun gesetzt, der das Einwandern von Glattnatter und Zauneidechse in die Sonderbauflächen verhindern soll.

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere dadurch, dass

- die Ausweisung neuer Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet im Bereich eines bestehenden Hafens erfolgt, womit die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen vermindert und eine umfangreichere Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen mit negativen Folgen für das Klima vermieden werden können und
- die Erweiterung von Flächen, die unter anderem im Zusammenhang der Errichtung und für die Reparatur und die Wartung (Service) von Offshore-Windparks genutzt werden sollen, dem Ausbau der Nutzung regenerativer Energien dient und zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt.

## 6 Abschließende Erläuterungen

### 6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung und der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Verwirklichung und Kosten der - vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets fertigzustellenden - Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme einer der Stadt Sassnitz gehörenden Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers.<sup>37</sup>

Die Flächen für die o.g. Vermeidungsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Sassnitz.

<sup>37</sup> Die Stadt Sassnitz ist Gesellschafterin des Vorhabenträgers.

Gegebenenfalls sollen Flurstückszerlegungen bzw. -verschmelzungen vorgenommen werden. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (vergl. Punkte 4.4 und 4.6) sind durch Eintragung von Baulasten (gemäß § 83 LBauO M-V) bzw. von Dienstbarkeiten zu sichern.

## 6.2 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde erreicht:

- Aufstellungsbeschluss 12.06.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 04.04.-06.05.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.03.2016
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 19.07.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit 15.08.-16.09.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2016
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

## 6.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das durch Artikel 4 Absatz 118 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt

durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436) mehrfach geändert worden ist

- 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)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) geändert worden ist, berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013