
Stadt Sassnitz

**1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29
„Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“**

Begründung

Stand 23.08.2021

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 • Süderstraße 3 • 25885 Wester-Ohrstedt • Tel. 04847 980

Die Begründung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ Teil 1, basiert auf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ (Ursprungsplan). Der Teil 1 der Begründung - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans - wurde mit den Abschnitten Vorbemerkungen und Abschließende Erläuterungen ergänzt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde Teil 1 der Begründung des Ursprungsplans einschließlich seiner Gliederung weitgehend übernommen, geänderte und ergänzte Textstellen sind **kursiv und fett** gedruckt. Ebenfalls ergänzt sind Fußnoten. In den Fußnoten wird teilweise auf entfallene Textstellen verwiesen, soweit diese Informationen zu nicht weiter verfolgten Planungsansätzen enthalten.

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	3
Vorbemerkungen	3
1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	5
3 Städtebauliche Ausgangssituation	6
4 Planungsinhalt	8
4.1 Bauflächen	9
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	11
4.2 Örtliche Bauvorschriften	12
4.3 Erschließung	13
4.3.1 Verkehrserschließung	13
4.3.2 Ver- und Entsorgung	14
4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	19
4.5 Umweltschutz	20
4.5.1 Kampfmittel, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	20
4.5.2 Immissionsschutz, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, Klimaschutz und Klimaanpassung	20
4.5.3 Küsten- und Hochwasserschutz	25
4.5.4 Bodendenkmale	26
4.5.5 Schutzgebiete	26
4.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
4.7 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	27
4.8 Flächenbilanz	34
5 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	35
6 Verfahrensablauf	35
Abschließende Erläuterungen	36
UMWELTBERICHT	39
7 Einleitung	39
7.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	39
7.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	42
8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - einschließlich Artenschutz -	43
8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	43
8.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	57
8.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	57
8.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	57

8.2.3	Wechselwirkungen	58
8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	58
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	61
9.1	Beschreibung des möglichen Eingriffs	61
9.2	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume	63
9.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	66
9.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	67
9.4.1	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	70
9.4.2	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	70
10	Zusätzliche Angaben	71
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	71
10.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	72
10.3	Zusammenfassung	72

ANLAGEN

1	Bebauungsplan Nr. 29 (Ursprungsplan, verkleinert)
2	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29
3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Karten Bestand Biotoptypen
4	Schalltechnische Untersuchung
5	Abschlussbericht faunistische Kartierung
6	Potentialabschätzung für Brutvögel
7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Vorbemerkungen

Die Stadt Sassnitz ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen. Die im Nordosten der Insel Rügen liegende Stadt ist ca. 47 km² groß, in ihr leben 9.320 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2018). Bedingt durch die Lage an der Ostseeküste wird sie von maritimer Wirtschaft und Fremdenverkehr wesentlich geprägt. Der im Ortsteil Neu Mukran befindliche Mukran Port (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 Neu Mukran in den Gemarkungen Lancken und Reetz liegende Plangebiet der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist ca. 18,7 ha groß.

Das Planverfahren erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Alternative Planungsinstrumente wie ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB scheiden beim Plangebiet aufgrund des Umfangs und der Komplexität der Planung aus - u.a. werden die Grundzüge der Planung berührt werden und ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Durch die zulässige überbaubare Grundfläche wird der Prüfwert von 100.000 m² 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.

Gemäß § 233 und § 245c BauGB wird das Planverfahren nach den ab dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, da es zwar förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist, jedoch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB nicht vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Aufgrund von Planänderungen nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum ersten und zum zweiten Entwurf wurde nunmehr der dritte Entwurf erstellt. Mit dem zweiten Entwurf wurden vor allem naturschutzrechtliche Planinhalte geändert. Mit dem dritten Entwurf soll eine weitere Verbesserung der Nutzbarkeit von Bauflächen durch Entfall eines Teils einer bisher vorgesehenen Verkehrsfläche erreicht werden.

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Planung

Im Bereich des Mukran Ports (Fährhafen Sassnitz) sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafennutzungen nicht in einem der beabsichtigten Gewerbe- und Hafenentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden. Für die Verwirklichung von hafenauffinen Vorhaben bzw. die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen sind zusätzliche Bauflächen erforderlich. Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH¹ an, mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ für weitere im Flächennutzungsplan einschließlich seiner 9. Änderung

¹ Gesellschafter des Vorhabenträgers sind das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Stadt Sassnitz.

dargestellte Bauflächen gemäß BauGB Baurecht zu schaffen sowie durch geänderte Festsetzungen die Nutzbarkeit von Bauflächen zu sichern bzw. zu verbessern.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist die Schaffung bzw. Änderung der verbindlichen Bauleitplanung für den räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt. Mit der Ausweisung weiterer Flächen als Sondergebiet Seehafen und Verkehrsflächen sollen ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenaffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen hergestellt werden.

Im Weiteren soll durch geänderte Festsetzungen die Nutzbarkeit von Bauflächen gesichert und verbessert werden. Dazu sollen im gesamten verbleibenden bisherigen räumlichen Geltungsbereich der Planung Festsetzungen geändert werden. Die Regelungen zum Schallschutz und die verkehrliche Erschließung sollen an die aktuellen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

In der Richtung des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans 21, dessen 1. Erweiterung und 1. Änderung ebenfalls vorgesehen ist, soll eine Abstimmung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgen. Die beiden Bauleitpläne grenzen im Bereich der Landesstraße L 29 aneinander. Hier sollen Überschneidungen vermieden und beseitigt werden und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs möglichst auf vorhandene Flurstücksgrenzen gelegt werden.

Mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ soll ein Beitrag zur weiteren Gewerbe- und Hafentwicklung und damit 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.

Anlass und Ziel des Ursprungsplans des Bebauungsplans 29

Der Ursprungsplan einschließlich seiner 1. Änderung wurde bereits aus dem gleichen Anlass aufgestellt. Im Bereich des Mukran Ports (Fährhafen Sassnitz) waren Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafennutzungen nicht in einem der beabsichtigten Gewerbe- und Hafentwicklung entsprechenden Umfang vorhanden.

Es sollte im südlichen Bereich des Fährhafens Sassnitz ein Hafensondergebiet entwickelt werden.

Ziel der Planung war die planungsrechtliche Absicherung einer künftigen maritimen Nutzung von Lager- und Hafenflächen und damit die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dem weiteren Ausbau des Fährhafens in Verbindung mit der Einbindung der baulichen Maßnahmen in die Landschaft und unter Beachtung der Naturschutzregelungen und des Küstenschutzes war die Leistungsfähigkeit des Fährhafens zu erhöhen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 29 wurde in Hinblick auf die Bedeutung als Hafen für Verbindungen im Ostseeraum, als Industrie- und Gewerbestandort vorgenommen. Es bestanden bereits entsprechende Ansiedlungswünsche, Bedarf an weiteren Liegeplätzen und Lagerflächen sowie Umstrukturierungsabsichten. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung wurde ein Angebot für die Ansiedlung von maritimem Gewerbe, Umschlag und Lagerhaltung verwirklicht. Als positive Effekte wurde die Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten sowie die Nutzung und Aufwertung von Flächen des Hafens erwartet.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ liegt im Wesentlichen östlich der Landesstraße L 29 im Bereich des Mukran Ports (Fährhafen Sassnitz). Im Plangebiet befinden sich überwiegend Hafentflächen, u.a. ein Teil des Offshore Terminals. Wasserseitig befindet sich der Liegeplatz 4a. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18,7 ha. Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ hat einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 15,7 ha. Im Plangebiet liegen

- in der Gemarkung Lancken in der Flur 6 die Flurstücke 30/36, 30/39, 68/3, 69, 78/8, 78/9, 78/10 jeweils anteilig und
- in der Gemarkung Reetz in der Flur 1 die Flurstücke 1/3, 5, 6, 7, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 10/1, 10/3, 10/4, 11/1, 11/2, 12/4, 13/6, 13/8, 13/10, 13/11, 13/12, 26/3, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 32/1, 33/1, 34/1, 36/1, 37/1 sowie die Flurstücke 1/1, 1/9, 2, 3, 4, 8/1, 12/3, 14/1, 19, 20, 35/2, 56/2, 56/6, 56/8, 57/6, 58, 59, 61/11, 61/12 jeweils anteilig.

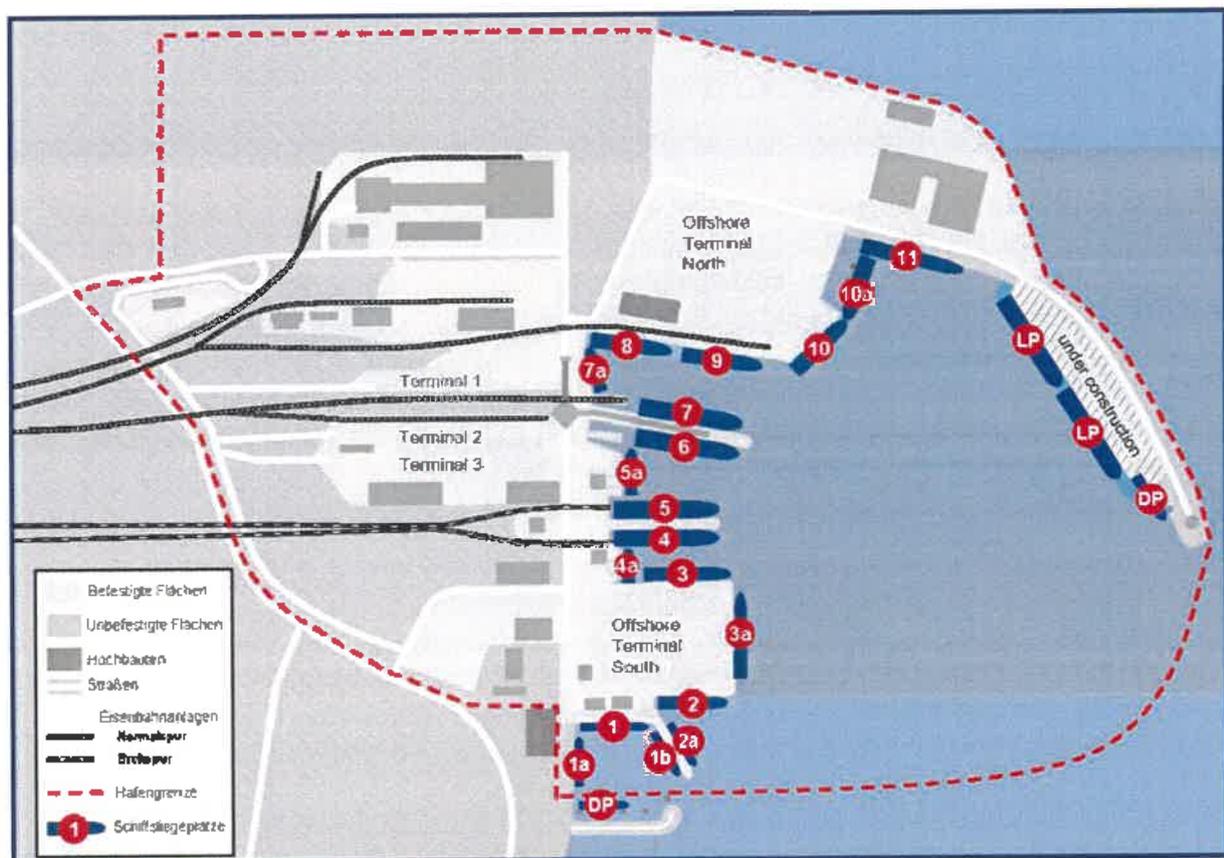


Abbildung 1: Hafenplan 2019, © Fährhafen Sassnitz GmbH

Das Plangebiet hat eine unregelmäßige Geometrie, es wird gemäß Planzeichnung durch Flurstücksgrenzen sowie dargestellte Bezüge zu ihnen und zur Topographie begrenzt. Es grenzt

- im Norden und Nordosten an Hafentflächen einschließlich Bahnanlagen des Mukran Ports,
- im Südosten an Hafentflächen und Hafentwasserfläche (Liegeplatz 4a),

- *im Südwesten an Hafen-, Gewerbe- und Grünflächen, mittelbar an bebauete und unbebaute Flächen der Ortslage Neu Mukran,²*
- *im Westen an Grünflächen (z.T. ehem. verkehrlich genutzte Fläche), an örtliche Verkehrsflächen, an den Südgraben und an die Landesstraße L 29,*
- *im Nordwesten an die Landesstraße L 29.*

Die den räumlichen Geltungsbereich erweiternden Flächen befinden sich im Wesentlichen im Norden des Plangebiets im Bereich der Landesstraße L 29 sowie im Osten angrenzend an Bahnanlagen und am Liegeplatz 4a.

Im Westen und im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 21 der Stadt Sassnitz bzw. an den räumlichen Geltungsbereich der sich im Ausstellungsverfahren befindenden 1. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans 21.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vorwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers, der Stadt Sassnitz und des Landes M-V (Landesstraße L 29).

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

In seinem durch Hafennutzung und gewerbliche Bauten bestimmten Erscheinungsbild unterscheidet sich der Bereich des Mukran Ports 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*
- *untergeordnet um Grünflächen, Verkehrsflächen (Landesstraße L 29), Bahnanlagen und Flächen für die Abwasserbeseitigung am westlichen Rand, um eine Grünfläche (beseitigtes inaktives Kliff, bisher als Ausgleichsflächen festgesetzt) im Süden sowie um einen kleinen Bereich Hafenwasserfläche am südöstlichen Rand des Gebiets.*

Eine Teilfläche in Süden des Plangebiets wurde aufgeschüttet bzw. aufgespült.

Genutzt werden die bereits überwiegend als Sondergebiet ausgewiesenen Hafenflächen

- *im Südosten des Plangebiets als Teil des Offshore-Terminals,*
- *daran nordwestlich anschließend als Montage- und Logistikfläche (bisher genutzt für Montage und Transport von Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen) sowie für zugehörige Bebauung (Hallen 4 und 5 des Mukran Ports).*

Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich ein Bürocontainergebäude (Fa. Siemens) und eine Kfz-Werkstatt (2 Hallen, Fa. RFS - Rügener Fahrzeugservice).

Der nördliche Teil und der östliche Teil der Hafenfläche des Plangebiets werden bisher teilweise für verkehrliche Zwecke des Hafens genutzt und werden schrittweise für die weitere Einbeziehung in die Hafennutzung erschlossen.

Für Umschlagarbeiten wird der Liegeplatz 4a genutzt, weitere Liegeplätze des Offshoreterminals sowie des Ferry Terminals 3 grenzen an das Plangebiet an (vergl. Abbildung 1).

² Vom nächstgelegenen Wohngebäude sind die im Ursprungsplan des Bebauungsplans 29 festgesetzten Bauflächen ca. 90 m entfernt. Der Bereich der Bäckerei Peters ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit dieser vorhandenen Großbäckerei hat sich jedoch lediglich eine stark dominierende gewerbliche Nutzung in der gemischten Baufläche angesiedelt. Um die planerische Situation zu klären, beabsichtigt die Stadt Sassnitz, für den Bereich der Bäckerei Peters den Flächennutzungsplan an die bestehende gewerbliche Nutzung anzupassen.

Zu möglichen Störfallbetrieben im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets liegen keine Angaben vor. Eine besondere Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Baugrund und Wasserfläche

Im August 2008 wurde von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH eine Baugrundvoruntersuchung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebiets einschließlich Aussagen zur Versickerung und orientierende Untersuchungen bei altlastverdächtigen Flächen erarbeitet, der folgende inhaltliche Aussagen trifft:

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden Archivunterlagen gesichtet und ergänzend im August 2008 weitere Bohrsondierungen ausgeführt und die Ergebnisse ausgewertet.

Die eiszeitlichen Ablagerungen werden bis in größere Tiefen in erster Linie vom Geschiebemergel der Grundmoräne geprägt. Zum Teil wird der Geschiebemergel von Sandvorkommen überdeckt. Lokal wird die Schreiekreide angeschnitten. Oberflächennah lagern Aufschüttungen. Es befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt lokal begrenzte Bereiche mit organischen Ablagerungen wie Torf und Mudde sowie organischen Schluffen, die dem Holozän zuzuordnen sind. Unterhalb der Aufschüttung steht als Hauptbodenart Geschiebemergel an. Vereinzelt treten im Geschiebemergel Sandeinlagerungen auf. In unterschiedlichen Teufen wurden ebenfalls Schreiekreideeinlagerungen festgestellt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird der Geschiebemergel von Decksanden überlagert, welche eine Mächtigkeit von bis zu 3,0 m erreichen können. Oberflächennah sind diese organisch verunreinigt.

Ebenfalls ist bereichsweise mit organischen Böden wie Torf zu rechnen. Das Organogen wurde bisher in einer Tiefe von 2,8 m bis 3,3 m unter Gelände nachgewiesen, überlagert von Aufschüttung und organischen Schluffen. Unterhalb des Torfes lagern ebenfalls Schluffe sowie Sande.

Der Grundwasserstand schwankt zwischen 0,90 und 2,30 m unter Gelände. Das heißt, die Angabe eines generell geltenden **Bemessungswasserstands** für das gesamte B-Plangebiet ist nicht möglich, da die Wasserstände in Abhängigkeit von den Geländehöhen und den anstehenden Böden stark differieren.

Voraussetzungen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind zum einen die Durchlässigkeit des Untergrunds sowie ein ausreichender Abstand (mindestens 1,0 m) zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserstand.

Der als Hauptbodenart anstehende Geschiebemergel, die bindige Aufschüttung, die Schluffe und die organogenen Böden sind aufgrund ihrer Zusammensetzung für eine Versickerung nicht geeignet.

Die Decksande und die sandige Aufschüttung wären aufgrund ihrer Zusammensetzung generell für eine Versickerung geeignet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Bereichen mit Decksanden die hydrologischen Bedingungen aufgrund eines meist sehr hoch liegenden Wasserspiegels nicht gegeben sind bzw. die Mächtigkeit der Decksande zu gering ist. Somit ist auch hier lokal keine Versickerung anfallender Oberflächenwässer möglich.

Auffüllungen, organische Decksande und organische Böden (Torf, organischer Schluff) sind zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht bzw. nur bedingt geeignet. Grundsätzlich ausreichend tragfähig sind die überwiegend anstehenden Sande und der Geschiebemergel.

In den mineralischen Böden kann eine Flachgründung auf Streifen- oder Einzelfundamenten bzw. einer Fundamentplatte zur Ausführung kommen.

In lokalen Bereichen mit organogenen Ablagerungen oder größeren Aufschüttungsmächtigkeiten sind erhöhte Aufwendungen im Rahmen der Gründungsarbeiten (z.B. Bodenaustausch oder Tiefgründung) erforderlich.

Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der Aufschüttung bzw. in den tragfähigen Böden verlegt werden. Stehen unterhalb der Rohrsohle organogene Böden an, ist zu beachten, dass bei nicht

ausreichender Überdeckung zusätzliche Maßnahmen zur Stabilisierung (Sandpolster, Geotextil) erforderlich werden. Möglich ist hier auch ein Bodenaustausch.

Verkehrsflächen können in mineralischen Bereichen nach Abtrag des Bodens bis Planum auf den anstehenden Aufschüttungen, Sanden bzw. Geschiebemergel gegründet werden.

Die Maßnahmen zur Baugrubenausbildung sind im Zusammenhang mit den geplanten Aushubtiefen und erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Gründungsarbeiten zu sehen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind einzuplanen.

Die **dem Plangebiet** vorgelagerte, bisher gemeindefreie Wasserfläche der Ostsee ist mit Wirkung vom 1. Januar 2003 durch Entscheidung des Innenministeriums in die Stadt Sassnitz inkommunalisiert.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Anpassung erfolgt nach den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP). Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist Sassnitz-Mukran als landesweit bedeutsamer Seehafen und als Standort für die Ansiedlung hafenauffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen 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.³

Den Zielen der Raumordnung wird Rechnung getragen. Damit wird die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB erfüllt.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (wirksam seit 1993) im Bereich des Plangebiets mit Stand der 3. Ergänzung und 2. Änderung (2. Änderung wirksam seit 2009) ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt. Da die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit der beabsichtigten verkehrlichen Nutzung im Norden des Plangebiets von den Darstellungen des bisherigen wirksamen Flächennutzungsplans abwich, wurde zuvor der Flächennutzungsplan geändert. Die hierzu erfolgte 9. Änderung wurde am 22.10.2018 genehmigt (AZ: 43.42.01.02 10016-17-40) und ist mit Ablauf des 26.11.2018 in Kraft getreten. Somit konnte die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 Planungsinhalt

Mit der Ausweisung weiterer Flächen als Sondergebiet Seehafen und Verkehrsflächen sollen ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenauffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen hergestellt werden.

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

Damit wird die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich des Mukran Ports fortgeschrieben: Ziel der Aufstellung des Ursprungsplans des Bebauungsplans 29 war es, die Erweiterung des Hafens vorzubereiten und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebiets zu schaffen. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 konnte im südlichen Bereich des Plangebiets eine Montage- und Logistikfläche - insbesondere für den Transport groß dimensionierter Teile - hergestellt werden, somit hier die Nutzbarkeit des Hafens verbessert werden.

Das erweiterte Plangebiet wird überwiegend als Sonstiges Sondergebiet Seehafen ausgewiesen. Hierfür werden weitere Flächen - u.a. bisher zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewiesene Flächen - in die angrenzenden Bauflächen einbezogen. 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 überwiegend außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Ergänzend sollen Hafenverkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - auch im Bereich bisheriger Geh- und Fahrrechte - festgesetzt werden, Bahnanlagen abgebildet werden und im Weiteren wie bisher Verkehrsflächen (wie die Landesstraße L 29), Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen werden.

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit infolge des räumlichen Bezugs innerhalb der Flächen des Mukran Ports keine sinnvolle Alternative. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebiets, z.B. als Wohngebiet, kommen nicht in Betracht, da sie weder aus dem geltenden Flächennutzungsplan noch aus den Nutzungsanforderungen im Mukran Port entwickelt werden können.

4.1 Bauflächen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Seehafen (SO 1, 2 und 3 Hafen)⁴

Die bauliche Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seehafen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. **Die in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Anlagen und Betrieben eines Seehafens.**

Mit den Textlichen Festsetzungen wird der Nutzungskatalog konkretisiert.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit den Zielen und Zwecken eines Seehafens stehen (wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsflächen, **Werkstätten**, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betrieb von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen⁵),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

⁴ Mit dem dritten Entwurf des Bebauungsplans wurden zur weiteren Verbesserung der Nutzbarkeit von Bauflächen die bisher vorgesehenen Sondergebiete Seehafen SO 2 Hafen und SO 3 Hafen zum Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen vereinigt. In der Fassung zum Satzungsbeschluss fiel die Bezeichnung als Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen gemäß einer logischen numerischen Bezeichnung dem Sondergebiet Seehafen mit der bisherigen Bezeichnung Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen zu.

⁵ Entfallen: Bootsbau- und Taklerwerkstätten, Bootshebeanlagen, Slipanlagen [Werkstätten sind nunmehr allgemein genannt, Bootshebeanlagen und Slipanlagen waren im Ursprungsplan des Bebauungsplans 29 nicht gesondert textlich festgesetzt.]

- Tankstellen,
- für Produzenten, Dienstleister, Serviceanbieter eine maximale Verkaufsfläche von 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes an der Stätte der Leistung,
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.⁶

Unzulässig sind⁷

- **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 immissionsrechtliche Konflikte nicht zu begünstigen.**

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 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.⁸

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO im Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen mit 22 m über NHN und im Bereich der Sondergebiete Seehafen SO 2 Hafen und SO 3 Hafen von Südosten nach Nordwesten abgestuft mit 17 und 25 m über NHN festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Gebäudehöhen umliegender Flächen des Mukran Ports eine für die bisher absehbaren Anforderungen der Hafennutzung geeignete Höhenentwicklung zuzulassen. Auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen der südlich anschließenden Bauflächen des Bebauungsplans 42 und des baulichen Bestands ergeben sich in der Regel ansteigende festgesetzte Bebauungshöhen u.a. aus den Richtungen der Ortslage Neu Mukran und der Küste.⁹

⁶ Entfallen: Verkaufseinrichtungen (Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinrichtung und pro Unternehmen) [wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs]. Solaranlagen auf Gebäuden [da keine gesonderte Festsetzung erforderlich ist].

⁷ Entfallen: Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die unmittelbar oder mittelbar mit der Hafennutzung verknüpft sind sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. [Damit sollen immissionsrechtliche Konflikte vermieden werden.] Entfallen: Da die im Bereich SO 3 Hafen geplanten Bootslagerhallen im Sommer leer stehen, können diese im Zeitraum vom 15.04. bis 15.10. des Jahres von gewerblichen in kulturelle und sportliche Anlagen umgenutzt und z. B. für Konzerte und Ausstellungen genutzt werden. [Diese Nutzung ist nicht zustande gekommen, störender Individualverkehr und immissionsrechtliche Konflikte sollen vermieden werden.]

⁸ Im Mukran Port besteht Flächenknappheit an den Kais und rückwärtigen Hafentflächen, in deren Zusammenhang auch die erfolgte Aufspülung bzw. Aufschüttung von Flächen im und neben dem Plangebiet steht. Im Weiteren soll eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung vermieden werden. Infolge der Lage an unversiegelten Flächen (Wasser- und Grünflächen) 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.

⁹ Bei den im Süden angrenzenden Bauflächen des im Bebauungsplans 42 betragen die festgesetzten maximalen Höhen bis 11,5 m NHN, die südwestlich des Plangebiets gelegene Bäckerei ist ca. 15 m NHN hoch. Im räumlichen Geltungsbereich des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 betragen die festgesetzten maximalen Höhen bis 35 m HN. Beim östlich gelegenen Bebauungsplan 36 sind maximale Höhen von 30 m NHN festgesetzt und beim nordöstlich gelegenen Bebauungsplan 7.1 maximale Höhen bis 36 m HN.

Als textliche Festsetzung ist aus dem gleichen Grund für technische Aufbauten sowie technologisch notwendige Kräne, die bauliche Anlagen sind, die Möglichkeit von Ausnahmen festgesetzt.¹⁰ 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.¹¹

Die textliche Festsetzung zur Bestimmung des Höhenbezugspunkts dient der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen.¹²

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

In der Planzeichnung ist für die Sondergebiete Seehafen eine 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. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) festgesetzt worden. Gemäß § 6 LBauO 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.¹³ Die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete werden herangezogen, weil der Gebietscharakter der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen diesen Gebieten ähnlich ist.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Höhen über Gelände wurden zur Vereinheitlichung der Festsetzungen der Bebauungspläne des Mukran Ports in der Regel in ungefähr entsprechende festgesetzte Höhen über NHN übertragen.

¹⁰ Mit dem 3. Entwurf wurden aufgrund zu erwartender Anforderungen klarstellend auch Transport- und Förderanlagen als mögliche Ausnahmen aufgenommen.

¹¹ „Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden (was insbesondere bei Einsatz von Kränen vorkommen kann), bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.“ Aus der Stellungnahme vom 10.07.2017 des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Referat Infra I 3).

¹² Entfallen: In den einzelnen Baugebieten sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel als Höchstgrenzen festgesetzt. Es dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren mittlere Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung angegebenen Pegel nicht überschreitet. [Zum Immissionsschutz s. Punkt 4.5.2 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung]

¹³ 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.“

Aufgrund veränderter bzw. erweiterter Festsetzungen von Bauflächen, von Verkehrsflächen und von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden Baugrenzen in den ausgewiesenen Sondergebieten Seehafen neu bestimmt:

- für das Sondergebiet SO 1 Hafen in 3 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplans 42 (hier liegen die Baugrenzen in gleicher Weise an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs) und zu Wasserflächen sowie in 5 m Abstand zur nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (mit angrenzenden Bahnanlagen),
- für die Sondergebiete SO 2 Hafen in 3 m bzw. 5 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und in 5 m Abstand zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bzw. entlang der sich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindenden Außenwand eines bestehenden Gebäudes sowie entlang festgesetzter Grünflächen (gleichzeitig entlang den Begrenzungen festgesetzter mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen).¹⁴
- für den nördlichen Bereich des Sondergebiets SO 3 Hafen in 5 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wobei die Bemessung des Abstands hier aus den zulässigen größeren Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen resultiert, sowie in 5 m Abstand zur nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (mit angrenzenden Bahnanlagen),
- für den südlichen Bereich des Sondergebiets SO 3 Hafen in 3 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und in 5 m Abstand zur nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (mit angrenzenden Bahnanlagen) sowie entlang des Böschungsfußes der bestehenden Straßenrampe (zur oberen Ebene der angrenzenden Bahnanlagen) und südöstlich anschließend entlang der Außenwand eines bestehenden Gebäudes,
- 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.¹⁵

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Teil B - Text enthaltenen örtliche 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 sowie um die Standortbedingungen für das im Plangebiet ausgeübte Gewerbe zu verbessern. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zugelassen, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt durch diese Anlagen auszuschließen.

¹⁴ Der Abstand von 5 m zu festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist im nordöstlichen Bereich des Sondergebiets SO 2 Hafen resultierte aus zwischenzeitlich beabsichtigten größeren Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen.

¹⁵ Diese Festsetzungen stehen auch im Zusammenhang der o.g. Festsetzungen zu Abständen und Abstandsflächen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt per Straße von Nordwesten von der Bundesstraße B 96 b und der Landesstraße L 29 über die beiden im Plangebiet vorhandenen Knotenpunkte bzw. Einmündungen, per Schiene über die zum großräumigen Schienennetz gehörende Bahnstrecke zum Mukran Port und über Gleisanlagen des Mukran Ports sowie wasserseitig über die zur Ostsee gehörende Bundeswasserstraße Prorer Wiek und über die Hafengewässerfläche.

Im Plangebiet sind betriebliche Straßen (Privatstraßen) vorhanden. Betriebliche Gleisanlagen befinden sich im Norden des Plangebiets (mit Bahnübergang) und grenzen im weiteren Verlauf im Nordosten an das Plangebiet (mit Bahnübergängen, eingepflasterten Gleisen und gleisbefahreren Fährbrücken). Wasserseitig liegt am Plangebiet im Bereich der Hafengewässerfläche der Liegeplatz 4a. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im ISPS-Bereich (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code).

Über das Plangebiet werden für den Fahrverkehr die südöstlich und südwestlich angrenzenden Hafengewässerflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 42 und die südwestlich angrenzenden gewerblichen Flächen erschlossen. Weitere Verbindungen bestehen im Norden und Südosten zu den zentralen Flächen des Mukran Ports und im Norden bisher als Baustraße zu nordwestlich gelegenen Flächen des Mukran Ports (räumlicher Geltungsbereich der sich im Aufstellungsverfahren befindenden 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans 21).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umfassen Fahrbahnen und Nebenanlagen wie Böschungen, Verkehrsgrün, Zufahrten und ggf. Geh- und Radwege sowie Stellplätze. Im Straßennetz des Mukran Ports sind teilweise groß dimensionierte Güter zu transportieren. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entspricht daher überwiegend etwa den Festsetzungen im Bebauungsplan 36 und wurde deshalb in der Regel gegenüber den im Ursprungsplan stattdessen festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte vergrößert.¹⁶ Die dementsprechend größer, in der Regel mit 15 m Breite dimensionierten festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben die Zweckbestimmung Hafengewässerfläche. Im Norden des Plangebiets ist am Bahnübergang eine Verkehrsfläche für die Ausbildung eines Knotenpunkts ausgewiesen, mit dem die Verbindung zu nordwestlich gelegenen Flächen des Mukran Ports hergestellt werden soll. Die ausgewiesenen Hafengewässerflächen dienen vorrangig dem Verkehr im Zusammenhang des hafenspezifischen Transports, dabei von Gütern großer Dimensionen oder großen Gewichts. Damit ist der Einsatz von betrieblichen Spezialfahrzeugen verbunden, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen z.B. auf Grund ihrer Größe nicht zugelassen sind.¹⁷ Die verbleibende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erschließt die südöstlich des Plangebiets befindende Bäckerei, ein derzeit nicht genutztes Grundstück und eine Werkstatt des Hafens. Diese Verkehrsfläche wurde auf 8 m verbreitert, die Festsetzung als Privatstraße, öffentlich begeh- und befahrbar, wurde belassen. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit der Festsetzung von Flächen, die zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, überlagert.

¹⁶ Mit dem dritten Entwurf entfiel ein Teil einer bisher vorgesehenen Verkehrsfläche im Zusammenhang einer weiteren Verbesserung der Nutzbarkeit von Bauflächen durch Vereinigung der bisher vorgesehenen Sondergebiete Seehafen SO 2 Hafen und SO 3 Hafen.

¹⁷ Die Festsetzung dieser Straßen als Hafengewässerfläche erscheint in Hinblick auf die Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen als Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte in Bauflächen und als verkehrsberuhigter Bereich aus heutiger Sicht sachgerechter.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bahnflächen geben den Bestand wieder, dienen gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) Bahnbetriebszwecken und unterliegen gemäß § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt für Bahnanlagen. Die im Plangebiet befindlichen sowie die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahnbetriebsanlagen sind der Fährhafen Sassnitz GmbH in ihrer Eigenschaft als Eisenbahninfrastrukturunternehmen zugeordnet. Als zuständige Bahnaufsicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern fungiert das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern.

Zur Landesstraße L 29 gehörende Flächen sind enthalten, um den Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 29 herzustellen.

In den in der Planzeichnung als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind ein die Landesstraße begleitender Radweg sowie Nebenanlagen (wie Böschungen), die damit im Zusammenhang stehen, zulässig. Im Weiteren wird straßenbegleitend eine Fläche für den möglichen Ausbau der Landesstraße (insbesondere Radweg) als Hinweis abgebildet. Damit soll die Verwirklichung dieses Radwegs erleichtert werden. Das Planverfahren für den Ausbau der Landesstraße erfolgt gemäß § 38 BauGB unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Bei den Zufahrten in das Plangebiet ist zwischen der Landesstraße L 29 und den Einfahrtstoren des ISPS-Bereichs ausreichender Stauraum erforderlich. Die Bemessung dieses Stauraums ist bei einem Heranrücken der Grenze des ISPS-Bereichs an die Landesstraße mit dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen.

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

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Bestehende Anlagen und Leitungen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche genutzte sowie auch nicht mehr genutzte Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Lage nicht in jedem Falle verlässlich dokumentiert ist. Bei künftigen Erdarbeiten ist mit vorhandenen Leitungen zu rechnen. Für einzelne Leitungen kann ggf. ein Erfordernis zur Umverlegung auftreten. Im Zuge der internen Erschließungsplanung werden hierfür alternative Leitungsverläufe geprüft.

Bekannter Leitungsbestand ist in der Planzeichnung dargestellt (vergl. Punkt 4.7 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter). Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungen wurde mitgeteilter weiterer Leitungsbestand ergänzt. Leitungen zur internen Erschließung der Bauflächen, Hausanschlüsse u.ä. werden in der Regel nicht abgebildet.

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) in der für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzten Fläche.

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Hochspannungsleitung: Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Hochspannungsleitung durchquert. Diese Freileitung verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Erdgasversorgung: Entlang der Landesstraße L 29 verläuft eine Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH.

Trinkwasserversorgung: Eine Trinkwasserhauptleitung des ZWAR verläuft entlang der Landesstraße L 29.

Schmutzwasserentsorgung: Eine Schmutzwasserdruckleitung des ZWAR verläuft entlang der Landesstraße L 29.

Regenwasserableitung: Entlang der Landesstraße L 29 verläuft der als Hauptabwasserleitung dienende, teilweise verrohrte Südgraben. Der Übergang auch dieses Teils des Südgrabens in das Eigentum des ZWAR ist vorgesehen, jedoch noch nicht vollzogen.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung und Abwasserentsorgung vorhanden, es handelt sich um folgende Leitungen:

- Versorgung mit Elektrizität: E.DIS AG,
- Versorgung mit Erdgas: EWE Netz GmbH,
- Telekommunikation: Telekom Deutschland GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, ZWAR (Breitbandausbau),
- Trinkwasserversorgung: ZWAR,
- Schmutzwasserentsorgung: ZWAR
- Niederschlagswasserableitung: ZWAR.

Es bestehen Anschlüsse bzw. betriebliche Netze des Mukran Ports, die an die Versorgungs- und Abwasserleitungen dieser Versorger angebunden sind.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine betriebliche Transformatorenstation des Mukran Ports.

Ausbau der Erschließung, Anschlüsse

Mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird in begrenztem Umfang ein Ausbau der stadttechnischen Erschließung verursacht, da es sich beim Plangebiet um den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, erweitert um bestehende Hafенflächen handelt. Ein Ausbau der stadttechnischen Erschließung resultiert ggf.

- aus dem zulässigen höheren Maß der baulichen Nutzung,
- aus weiteren Flächen mit verkehrlicher Nutzung und
- aus Änderungen der Niederschlagswasserableitung (Verlegung oder Verfüllung von Gräben, neue Bemessungsgrundlagen)

und soll bei Erfordernis gem. zu erarbeitender Erschließungsplanung erfolgen.

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

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

In den Straßen des Plangebiets befinden sich öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Schmutzwasserentsorgung und der Niederschlagswasserableitung des ZWAR. Ein erforderlicher Ausbau der inneren Erschließung ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem ZWAR zu realisieren. Die Anschlussbedingungen sind für jedes Bauvorhaben in einem separaten Antragsverfahren zu klären.

Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll über die vorhandenen Netze des ZWAR bzw. über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze des ZWAR

angebunden ist.¹⁸ Die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Brauchwasserversorgung liegen nicht vor.¹⁹

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll durch die Anbindung an die vorhandenen Netze (Trinkwasser) des ZWAR gesichert werden.²⁰ Eventuell über die Kapazität der Anlagen des ZWAR hinausgehender Löschwasserbedarf soll durch andere Maßnahmen, wie durch Entnahme aus Löschwasserbehältern oder von Meerwasser (unerschöpfliche Wasserquelle gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405) gedeckt werden, dabei soll auch die Entnahme von Wasser bei Frost gewährleistet werden.

Sollten Vorhaben mit höherem Löschwasserbedarf - wie ggf. gemäß Industriebaurichtlinie - vorgesehen werden, hat der Bauherr für die Abdeckung des erhöhten Bedarfs zu sorgen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von 300 m zu den Objekten nicht überschritten wird.²¹

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet soll über die vorhandenen Netze des ZWAR erfolgen.²² Gegebenenfalls sind für bestimmte Produktionsabwässer nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Indirekteinleitergenehmigungen erforderlich.²³

Niederschlagswasserableitung

Das Gebiet ist lt. Baugrundvoruntersuchung nicht für die Regenwasserversickerung geeignet.

Niederschlagswasser ist, soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt, grundsätzlich in das öffentliche Netz des ZWAR einzuleiten.²⁴ Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandenen Anlagen durch Einleitung in das Hafenbecken (am Liegeplatz 4a) sowie über den als Hauptabwasserleitung dienenden, teilweise verrohrten Südgraben in die Ostsee. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser einschließlich des durch diese Planung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann künftig insgesamt in das Hafenbecken abgeleitet werden, so dass keine bzw. keine zusätzliche Inanspruchnahme des Südgrabens erforderlich ist.

Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wurde eine wassertechnische Berechnung zur Niederschlagswasserableitung erstellt. Gemäß Berechnung ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine

¹⁸ „Die Trinkwasserversorgung mit ortsüblichen Mengen kann über die öffentlichen Anlagen sichergestellt werden. Bei erheblich höherem Wasserbedarf von geplanten industriellen Anlagen sind gegebenenfalls gesonderte Maßnahmen erforderlich (Fertigstellung Brauchwasserversorgungsanlagen Stapfel - Hafen Mukran).“ - Aus der Stellungnahme vom 28.06.2019 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

¹⁹ Gem. Stellungnahme vom 09.02.2018 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

²⁰ Gem. Stellungnahme vom 28.06.2019 des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) kann diese Wassermenge zur Erstbrandbekämpfung mit den sich bereits im Gebiet befindlichen Hydranten bereitgestellt werden. - Der Wert von 96 m³/h im Zeitraum von 2 h bezieht sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 auf die überwiegende Bauart „feuerbeständige, hochfeuerfeste oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen“. Die Bauart lässt sich nicht mit den Möglichkeiten des § 9 BauGB im Bebauungsplan festsetzen. Es wird in der Planung davon ausgegangen, dass diese übliche Bauart überwiegt.

²¹ Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

²² „Die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen des ZWAR sind zur Aufnahme von Abwasser, dass im Wesentlichen dem Verschmutzungsgrad von häuslichem Abwasser entspricht, ausgelegt. Industrielle Abwässer mit davon abweichenden Inhaltsstoffen sind entsprechend vorzubehandeln. Es gelten diesbezüglich die Regelungen in der Abwasseranschlusssatzung des ZWAR/ § 5 (7) bis (11). Die Anschlussbedingungen sind für jedes Bauvorhaben in einem separaten Antragsverfahren zu klären.“ - Aus der Stellungnahme vom 28.06.2019 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

²³ Genehmigungsbehörde für Indirekteinleitergenehmigungen ist die untere Wasserbehörde. - Gem. Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landkreises Vorpommern-Rügen, Punkt Schmutzwasser.

²⁴ „Verunreinigtes Niederschlagswasser ist entsprechend vorzubehandeln, so dass es an der Einleitstelle in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation der Qualität von unbelastetem Niederschlagswasser entspricht. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.“ - Aus der Stellungnahme vom 28.06.2019 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Regenwassermenge von 3.105,00 l/s, welche durch die Kapazität von 3.706,76 l/s der vorhandenen Ableitung in das Hafenbecken abgesichert werden kann.²⁵ Derzeit besteht die wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.09.2012 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern, Reg.-Nr. 2012/219-2/9673/E8) zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Bereich des südlichen Teils des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 29 im Umfang von 1.857,25 l/s. Somit ist eine Änderung bzw. Neubeantragung des wasserrechtlichen Bescheids für die Niederschlagswasserableitung des Plangebiets in das Hafenbecken erforderlich, um Zweck (Einzugsfläche) und Umfang (abzuleitende Regenwassermenge) der erlaubten Gewässerbenutzung den sich vergrößernden Anforderungen anzupassen. Dies obliegt dem ZWAR.

Aus der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 leitet sich daher keine Notwendigkeit für die Beantragung einer Einleitgenehmigung in den Südgraben ab. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Hafenbecken wird hingegen durch den ZWAR eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. In diesem Zusammenhang ist für das Plangebiet auch keine Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen.²⁶

Die noch ausstehende Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird voraussichtlich an Bedingungen geknüpft sein. Maßnahmen zur Erfüllung dieser Bedingungen dienen der Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung und somit der Erschließung des Plangebiets. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Teil B – Text enthält hierauf einen Hinweis um auf ggf. erforderliche Maßnahmen und deren Realisierung aufmerksam zu machen.

Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Eine gegebenenfalls notwendige Vorbehandlung, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.²⁷

Elektro-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Elektro-Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze der E.DIS AG angebunden ist. Eine betriebliche Trafostation befindet sich westlich des Sondergebiets SO 2 Hafen.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen, das an die vorhandenen Netze der EWE Netz GmbH angebunden ist.

Fernwärmeversorgung

Eine eventuelle Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme soll über das betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen.

Straßenbeleuchtung

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

²⁵ Wassertechnische Berechnung B-Plan 29, WiProG mbH, Greifswald 2021.

²⁶ Abhängigkeiten zu einer Generalentwässerungsplanung des gesamten Gebiets des Mukran Ports bestehen insoweit für das Plangebiet ebenfalls nicht.

²⁷ Gemäß wassertechnischer Berechnung B-Plan 29, WiProG mbH, Greifswald 2021.

Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation soll über die Netze von Telekommunikationsdienstleistern und das an sie angebundene betriebliche Netz des Mukran Ports erfolgen.²⁸

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebiets und der weiteren stadttechnischen Erschließung durch das Gebiet querende Anlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Anlagen Dritter, die von diesen Rechten umfasst werden, sind in ihrer Lage auf absehbare Zeit für die stadttechnische Erschließung erforderlich. Die Befugnisse durch diese Festsetzung, begründen sich in der Lage bestehender Anlagen, die weiterhin als unproblematisch eingeschätzt wird. Die Notwendigkeit abweichender Verläufe ist für diese Anlagen nicht gegeben.

Es handelt sich

- **um das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern einschließlich der Befugnisse für unterirdische Leitungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern,**
- **um das Leitungsrecht L1 außerhalb von Verkehrsflächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern, mit den Befugnissen, unterirdische Leitungen einschließlich des als Hauptabwasserleitung dienenden, teilweise verrohrten Südgrabens sowie dessen offenen Verlauf zu erhalten und zu erneuern und**
- **um das Leitungsrecht L2 zugunsten der E.DIS AG sowie deren Rechtsnachfolgern mit den Befugnissen die vorhandene Hochspannungsleitung zu erhalten und zu erneuern.**

Abfallentsorgung, Wertstofffassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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 01. Juli 2012 (SchAbfEntG M-V) ist der Hafenbetreiber (Fährhafen Sassnitz GmbH) 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. Die als Privatstraße festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist öffentlich begeh- und befahrbar. Gegebenenfalls ist außerhalb des Planverfahrens ergänzend eine Vereinbarung mit dem jeweiligen Entsorgungsbetrieb zu schließen, um die Entsorgung über die

²⁸ Gem. Stellungnahme vom 19.08.2019 der Telekom Deutschland GmbH ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet erforderlich.

„Seitens des ZWAR erfolgte in der Ortslage Neu Mukran bereits der Breitbandausbau. Die entsprechende Fortführung im B-Plangebiet wird in Abhängigkeit der baulichen Entwicklung durchgeführt. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der weiteren Planung sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.“ - Aus der Stellungnahme vom 28.06.2019 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

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.

4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Parallel zum **Ursprungsplan des Bebauungsplans 29** wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Natur und Landschaft im Bestand sowie die zu erwartenden Eingriffe untersucht und bewertet. Daraus abgeleitet **wurden** Vorschläge zur Eingriffsminimierung und zu den Kompensationsmaßnahmen gemacht. Der Grünordnungsplan einschließlich des Textteils ist Bestandteil der Begründung **des Ursprungsplans**. **Da die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans in die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans 29 eingearbeitet werden konnten, wurde auf eine Fortschreibung des Grünordnungsplans zum Ursprungsplan verzichtet.**

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

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.

Im Westen des Plangebiets - östlich angrenzend an die Landesstraße L 29 - befinden sich zwei als Verkehrsgrün (öffentlich) festgesetzte Grünflächen.

Die südliche Fläche wurde ergänzend zum Ursprungsplan anstelle eines bisherigen Teils der als Sondergebiet Hafen ausgewiesenen Bauflächen sowie einer darin eingeschlossenen Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung²⁹ als Grünfläche festgesetzt. Sie dient auch der Verringerung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem Bereich und der Vergrößerung des Abstands zwischen den zulässigen baulichen Nutzungen des Sondergebiets SO 2 Hafen und der Ortslage Mukran.³⁰

Die im Ursprungsplan und in verkleinerter Ausdehnung in der 1. Änderung des Bebauungsplans im Süden des Plangebiets zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche - ebenfalls ausgewiesen als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Ausgleichsfläche AF 1 bzw. AF 1.1 bezeichnet und in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt - wurde nunmehr als Baufläche als Teil des Sondergebiets SO 2 Hafen festgesetzt. (Vergl. Teil 1 der Begründung, Punkt 4 - Planungsinhalt, Einleitung). Diese in räumlicher Nähe zu Liegeplätzen gelegene Fläche soll als Montagefläche für große Elemente dienen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus neuen technischen Anforderungen der Installation von Offshore-Windparks und dient dem Erhalt hafenauffiner Nutzungen, damit auch von Arbeitsplätzen, im Mukran Port. Das hier befindliche inaktive Moränenkliff bzw. der Moränenrücken war ein geschütztes Biotop bzw. Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V, jedoch aufgrund seiner Insellage im Bereich des Seehafens in einem schlechten Zustand. Im Zusammenhang der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Biotope Moränenkliff, inaktiv und Gebüsch trockenwarmer Standorte beseitigt. Für die Beseitigung dieser gesetzlich geschützten Biotope wurde ein entsprechender Antrag auf eine Ausnahme vom Biotopschutz im Einzelfall gestellt. Am 26.02.2019 erging für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope der Bescheid (Az.: 44.30-2019-069) des Landkreises Vorpommern-Rügen über die Erteilung der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz. Daher wurde das Moränenkliff mit Gebüsch trockenwarmer Standorte im Bebauungsplan nicht als gesetzlich geschütztes Biotop abgebildet. Dieses naturschutzrechtliche Verfahren gemäß § 30 BNatSchG erfolgte vor der

²⁹ Auf dieser Fläche befindet sich eine Trafostation.

³⁰ Dadurch ergibt sich auch eine weitere Eingrenzung möglicher Immissionen aus diesem Sondergebiet.

Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt zeitnah durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Durch Flächenversiegelung und Funktionsverlust ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft, hierzu wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) fortgeschrieben.

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.

Teil B - Text enthält einen Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Im Bebauungsplan kann keine Festsetzung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen. Teil B - Text enthält einen Hinweis auf weitere Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde, die für Bauvorhaben erforderlich werden. Hierfür ist ein artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen. Teil B - Text enthält einen Hinweis auf zeitliche Einschränkungen für Gehölzrodungen. Hierzu siehe Teil 1 der Begründung, Punkt 4.7 der Begründung - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter.

Die artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Kartierung und einer Potentialabschätzung für Brutvögel ergab, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern die gegebenen Hinweise berücksichtigt und die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Weitere Erläuterungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

4.5 Umweltschutz

4.5.1 Kampfmittel, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist der Stadt Sassnitz bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Altlastenflächen sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

Ausführungen zu Kampfmitteln und zu Altlasten befinden sich im Weiteren im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.7 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter.

Die im Ursprungsplan mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Altlastenverdachtsfläche: ehem. Tankstelle)“ gekennzeichnete Fläche wurde nicht mehr aufgenommen: In der Begründung des Ursprungsplans wurde ausgeführt, dass nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen davon ausgegangen werden kann, dass keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vorliegen. Inzwischen wurde der Bereich überwiegend als Teil der im Teil 1 der Begründung, Punkt 3 - Städtebauliche Ausgangssituation, Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets, genannten Montage- und Logistikfläche überbaut.

4.5.2 Immissionsschutz, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist Emissionen der vorhandenen Hafen- und Gewerbenutzungen einschließlich Bahnanlagen und Straßen ausgesetzt. Es bestehen Vorbelastungen durch Lärm, Stäube und

Gerüche, die insbesondere von den vorhandenen Nutzungen des Mukran Ports ausgehen. Teilweise sind in Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne des Mukran Ports zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt, die jedoch oft nur zum Teil ausgeschöpft werden.

Es sind jedoch keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung der Bauflächen 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 Lärm³¹ 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 des Plangebiets bestehen insbesondere westlich bzw. südwestlich des Plangebiets mit

- **einer zum Wohnen neigenden Gemengelage in Neu Mukran,**
- **gemischten Bauflächen in Neu Mukran,**
- **mit Wohnbebauung in Staphel,**
- **mit gewerblichen Nutzungen.**

Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft.

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.

Bei den Bauflächen des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Sondergebiete Seehafen. Sie sollen der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Anlagen und Betrieben eines Seehafens dienen können. Mit dem Bebauungsplan sind erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse und Verkehr) verbunden. Einschränkungen der zulässigen betrieblichen Prozesse bzw. der Betriebe ergeben sich dabei insbesondere aus den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vergl. Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Vorbelastungen im Plangebiet sind mit den vorhandenen bzw. bereits genehmigten Nutzungen verbunden. Genutzt werden die bereits überwiegend als Sondergebiet ausgewiesenen Hafенflächen

- **im Südosten des Plangebiets als Teil des Offshore-Terminals,**
- **daran nordwestlich anschließend als Montage- und Logistikfläche (bisher genutzt für Montage und Transport von Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen) sowie für zugehörigen Bebauung (Hallen 4 und 5 der Mukran Ports).**

Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich ein Bürocontainergebäude (Fa. Siemens) und eine Kfz-Werkstatt (2 Hallen, Fa. RFS - Rügener Fahrzeugservice).

Der nördliche Teil und der östliche Teil der Hafенfläche des Plangebiets wurden bisher teilweise für verkehrliche Zwecke des Hafens (Straße / Bahn) genutzt und werden schrittweise für die weitere Einbeziehung in die Hafennutzung erschlossen. Für Umschlagarbeiten wird der Liegeplatz 4a genutzt. (Vergl. Teil 1 der Begründung, Punkt 3 - Städtebauliche Ausgangssituation.)

Weitere Ansiedlungsvorhaben werden durch den Vorhabenträger geprüft.

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

³¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

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 (siehe auch Umweltbericht - Teil 2 der Begründung). Im Rahmen der Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, s. unten.³²

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 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 urbane Gebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 63 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, 28.03.2018 - 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.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Bauleitplanung mit einem repräsentativen Betriebsablauf für die geplante Nutzung innerhalb des B-Plans Nr. 29 unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die im Ursprungsplan enthaltene bisherige Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist aufgrund des überwiegenden Projektcharakters von im Mukran Port vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen nicht zweckmäßig.

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

³² Für die Bauleitplanungen des Mukran Ports wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock erarbeitet. Dem Ursprungsplan lag eine schalltechnische Untersuchung vom 01.09.2008 zu Grunde. Die dort enthaltene Emissionskontingentierung ist aufgrund des Projektcharakters von im Mukran Port vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen nicht mehr zweckmäßig und wird daher nicht weiter verfolgt.

Für die bestehende Gesamtbelastung im IST-Zustand wird die Summe aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den B-Plan Nr. 29 entsprechend der bisher bestehenden Kontingentierung berechnet.

Für die bestehende Gesamtbelastung im PLAN-Zustand wird die Summe aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den B-Plan Nr. 29 nach der Erweiterung und Änderung mit einem exemplarischen Betriebsablauf berechnet.

Für die Ermittlung der Zusatzbelastung wurden die emissionsrelevanten Vorgänge bzw. Betriebsvorgänge erfasst.

In den Berechnungen wurden berücksichtigt:

- **Transportvorgänge,**
- **Kranbetrieb,**
- **Montageprozesse,**
- **flächenbezogener Schallleistungspegel für eine derzeit nicht genutzte Flächen,**
- **Antrieb Transporttrasse für Rohre,**
- **Geräusche Parkplatz.**

Im Tages- und im Nachtzeitraum wird die Gesamtbelastung im IST-Zustand und im PLAN-Zustand maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt. Überschreitung der Orientierungswerte durch die Vorbelastung bestehen an den Immissionsorten mit Wohnstandorten beim IO 14 Dubnitz 18 (nachts um 1 dB(A)), beim IO 17 Seepark Staphel (nachts um 2 dB(A)) und beim IO 30 Neu Mukran 3 (nachts um 2 dB(A)).

Im IST-Zustand erhöhten sich im Tageszeitraum durch die Beurteilungspegel des kontingentierten Bebauungsplans Nr. 29 die Geräuschimmissionen an einem Immissionsort mit Wohnstandort um 2 dB(A) sowie im Nachtzeitraum an zwei Immissionsorten mit Wohnstandort um 2 dB(A) und an einem Immissionsort mit Wohnstandort um 1 dB(A) im Vergleich zur Vorbelastung.

Der PLAN-Zustand - Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 - führt nicht zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Plangebiets gem. den Festsetzungen möglich ist, an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm einzuhalten bzw. eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte zu vermeiden.

In den als Sondergebiet Seehafen ausgewiesenen Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der TA Lärm³³ zu führen.

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 für ein Vorhaben nachgewiesen wird, dass

- **an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nicht überschritten werden bzw. seine Schallimmissionen als nicht relevanter Immissionsbeitrag entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden können oder**
- **die maßgeblichen Immissionsorte gemäß Punkt 2.2 TA Lärm sich nicht im Einwirkungsbereich der betreffenden Schall emittierenden Anlage befinden.**

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Geräusche durch die mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen unter Beachtung der genannten

³³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAVz AT 06.06.2017 B5).

Anforderungen für die maßgeblichen Immissionsorte zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Da die Bauflächen im Mukran Port 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 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.**
- **Erschütterungen: Durch 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 der Vorhaben 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: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen.**

Hinsichtlich gefährlicher bzw. wassergefährdender Stoffe sind die Bestimmungen der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) und des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beachten.

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 somit 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 Bebauungsplan nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt (Vergl. Punkt 4.3 - Bauflächen).³⁴

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.

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.

³⁴ Eine weitere Eingrenzung möglicher Immissionen ergibt sich aus der Ausweisung der zusätzlichen Grünfläche zwischen dem Sondergebiet SO 3 Hafen und der Ortslage Neu Mukran.

Zur Orientierung hinsichtlich des Immissionsschutzes allgemein zu empfehlender Abstände von Betrieben und Anlagen zu Wohngebieten u.a. wird auf den Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007) hingewiesen.³⁵

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Zu möglichen Störfallbetrieben im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets liegen keine Angaben vor. Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insoweit nicht zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Ausweisung neuer Bau- und Verkehrsflächen erfolgt fast vollständig auf bereits baulich bzw. verkehrlich genutzten Flächen. 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. Ein Beitrag zur Klimaanpassung wird insofern geleistet, dass die Regenwasserableitung den aktuellen Bedingungen (wie Häufung von Starkregenereignissen) angepasst werden soll.

4.5.3 Küsten- und Hochwasserschutz

Aufgrund der natürlichen Bedingungen und der Nutzung als Hafen bestehen Gefahren durch Hochwasser und Seegang. Für Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) ist daher eine Mindesthöhe des untersten Fußbodenniveaus von Gebäuden festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die derzeit unterhalb des BHW liegenden Teile des Plangebiets mit der „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.³⁶

Im Weiteren erscheinen aufgrund noch nicht bekannter Erfordernisse und Technologien der Hafennutzung auf der Ebene der Bauleitplanung Hinweise zu diversen Schutzmaßnahmen zweckmäßiger als konkrete Festsetzungen.

Zu Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Hinweise im Teil B - Text und im Punkt 4.7 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter enthalten.

³⁵ Der Abstandserlass NRW enthält eine Liste von Anlagen- / Betriebsarten, zu denen differenzierte Abstände gewährleistet werden sollen. Es wird in 7 Abstandsklassen mit zwischen Abständen 100 und 1500 m eingeteilt. Zu beachten ist auch, dass im Erlass unter 2.2 - Grundsätze der Anwendung der Abstandsliste u.a. darauf hingewiesen wird, dass die Liste nicht abschließend ist.

³⁶ Die betroffenen Flächen wurden auf Basis der vorliegenden Vermessung annäherungsweise im Maßstab der Planzeichnung abgebildet. Im Zuge der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben ist die genaue Höhenlage mit einer aktuellen Vermessung zu überprüfen.

4.5.4 Bodendenkmale

Zu Belangen Bodendenkmalschutzes sind Erläuterungen in den Punkten 4.6 - Nachrichtliche Übernahmen und 4.7 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter enthalten.

4.5.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (SPA 29), das Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ und das Naturschutzgebiet 285 „Wostevitzer Teiche“.

4.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz

Die bekannten Bodendenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

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

Die nachrichtliche Übernahme zum Küstenschutzstreifen gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (150 m) 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 4.7 gegeben. Von einer nachrichtlichen Übernahme als Abbildung in der Planzeichnung wurde abgesehen, da sich mit dem weiteren Hafenausbau Veränderungen ergeben können.³⁷

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.

³⁷ In den zurückliegenden Jahren hat sich die Lage des Küstenschutzstreifens durch Ausbau der Kaianlagen bereits mehrfach verändert. Bei einem erneuten Ausbau der Kaianlagen wäre die Darstellung des Küstenschutzstreifens in der Planzeichnung unzutreffend.

4.7 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

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.

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. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V wurde mit Bescheid vom 17.04.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erteilt.³⁸

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.

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 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.

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 NHN³⁹ sowie der Seegangsbelastungen zu leisten. Zusätzlich zum BHW sind Wellenhöhen von knapp 2 m⁴⁰ zu berücksichtigen.

³⁸ Es wurde durch die Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag gestellt, zu dem seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen am 17.04.2019 mit Az. 44.30-2019-106 KR ein positiver Bescheid erteilt wurde.

³⁹ Gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.1.

⁴⁰ Gem. Stellungnahme vom 18.08.2017 des Staatliches Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern.

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 Seegangbelastungen nicht gegeben ist.⁴¹

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 überwiegend über der Höhe des BHW. Teile der Flächen im Norden des Plangebiets liegen unterhalb des BHW. Generell sind topographische Veränderungen im Zuge des auf anderer gesetzlicher Grundlage erfolgenden Hafenausbaus zu erwarten.

Bei der Herstellung der Geländehöhen soll abhängig von der konkret zu verwirklichenden Hafennutzung mindestens das Niveau des BHW erreicht werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mit diesem Hinweis wird erläutert, dass der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der TA Lärm⁴² zu führen ist.⁴³

Bahnanlagen

Vorhandene und vorgesehene Bahnanlagen unterliegen gemäß § 38 BauGB dem Fachplanungsvorbehalt für Bahnanlagen. Der Bebauungsplan schafft für Bahnanlagen weder Baurecht noch hebt er dieses auf. Auf die Richtlinien für Baumaßnahmen und Bepflanzungen im Näherungsbereich von Bahnanlagen - u.a. zu Mindestabständen wird hingewiesen. Die Überbauung von Leitungen, die Bahnanlagen sind, unterliegt einer Einzelfallentscheidung der als Leitungsträger zuständigen Eisenbahninfrastrukturunternehmen und der Eisenbahnaufsichtsbehörde. Der als zeichnerischer Hinweis abgebildete Bahnübergang ist Teil der Bahnanlagen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art (u.a. Lichter und Beleuchtungsanlagen) 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.

Anbauverbote an der Landesstraße L 29

Der Hinweis im Teil B - Text zu den Anbauverboten dient dem Verweis auf Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG M-V), hier auf § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V.

⁴¹ 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.

⁴² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

⁴³ Weitere Erläuterungen befinden sich im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.5.2 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.

Fläche für den möglichen Ausbau der Landesstraße (insbesondere Radweg)

in der Planzeichnung wird straßenbegleitend - soweit hier keine Festsetzung als Verkehrsgrün vorgenommen wird - eine Fläche für den möglichen Ausbau der Landesstraße (insbesondere Radweg) als Hinweis abgebildet. Damit soll die Verwirklichung dieses Radwegs erleichtert werden. Das Planverfahren für den Ausbau der Landesstraße erfolgt gemäß § 38 BauGB unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

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.

Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung

Als zeichnerische Hinweise sind zur weiteren Erklärung innerhalb der Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung im Norden des Plangebiets ein vorgesehener Verkehrsknotenpunkt und im Südwesten des Plangebiets ein einseitiger Wendehammer nach RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006), Bild 59 oben - geeignet für dreiaxlige Müllfahrzeuge - abgebildet. Der Hinweis im Teil B - Text zu den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenerkehrsfläche wurde aufgenommen, um Erläuterungen zu dieser Zweckbestimmung zu geben. (Vergl. Punkt 4.3.1 - Verkehrserschließung.)

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen der Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich als Hinweis in der Planzeichnung abgebildet.

Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise wegen ungenauer Bestandspläne unsicher. Aus gleichem Grund konnte der Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht abgebildet werden.

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text

- auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen der Träger der Ver- und Entsorgung,*
 - auf Leitungs- bzw. Anlagenbestand der Fährhafen Sassnitz GmbH bzw. deren Tochterunternehmen und*
 - auf gegebenenfalls erforderliche Umverlegungen*
- 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. Die festgesetzte mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung L 2 sind nach den Freileitungsschutzbereichen gemäß DIN EN 50341 bemessen. Dabei sind im Schutzbereich die Sicherheitsabstände gemäß Vorgaben der E.DIS AG zwingend einzuhalten. Unter anderem bedürfen Bebauungen in diesem Bereich der gesonderten Zustimmung der E.DIS AG. Die Zugänglichkeit des Maststandorts und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Einleitbedingung für Niederschlagswasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis, zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee, wird voraussichtlich an Bedingungen geknüpft sein. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Erfüllung der Einleitbedingungen ist ggf. Voraussetzung für die Verwirklichung baulicher Vorhaben.

Vorhabenträger haben bei Beantragung solcher Arbeiten sicherzustellen, dass die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt. Der Hinweis im Teil B – Text wurde aufgenommen um auf die für die interne Erschließung ggf. erforderlichen Maßnahmen und deren Realisierung aufmerksam zu machen.

Vorgesehene betriebliche Transport- / Rohrleitungsanlagen

Im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans 21 wird in den als Industriegebiet ausgewiesene Flächen derzeit ein Betrieb für die Herstellung großdimensionierter Kunststoffrohre (Fa. Deutsche Bogenn GmbH) errichtet.

Der Transport dieser Rohre wird voraussichtlich teilweise über eine betriebliche Transportanlage zu einem Liegeplatz des Mukran Ports erfolgen. Für diese Transportanlage sowie für evtl. erforderliche betriebliche Rohrleitungsanlagen von Ansiedlungen soll eine Trasse freigehalten werden, die als zeichnerischer Hinweis abgebildet ist. Der zeichnerische Hinweis ist insoweit vorsorglich aufgenommen worden.⁴⁴

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 (Hafen- gefahrgutverordnung M-V - HGGVO M-V) zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Der Hinweis im Teil B - Text zum Bodendenkmalschutz dient dem Verweis auf Regelungen bzw. Verpflichtungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes M-V.

Baugrund

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

Kampfmittel

Das Plangebiet ist der Stadt 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

⁴⁴ Zu diesen vorgesehenen betrieblichen Transport- / Rohrleitungsanlagen sind bisher keine konkreten Vorhaben im Sinne des Bauordnungsrechts bekannt. Zur betrieblichen Transportanlage erfolgten Voruntersuchungen zu grundsätzlich verschiedenen technischen Varianten. Eine Einschätzung, inwieweit diese Anlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht unterliegen würden, kann daher bisher nicht vorgenommen werden.

(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 ist entsprechende Vorsicht bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten geboten. 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.

Bodenschutz

Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

„Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie Verdichtungen, Verschlämmungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu halten.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.“⁴⁵

Besonderer Artenschutz

Ein Hinweis im Teil B – Text macht auf das zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche artenschutzrechtliche Fachgutachten aufmerksam. Außerdem wird auf erforderliche artenschutzrechtliche Festlegungen und Genehmigungen durch die untere Naturschutzbehörde hingewiesen. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Es können auch weitere Maßnahmen bspw. zur Einschränkung von Kleintierfallen erforderlich werden.

Bei Arbeiten zur Baufeldfreimachung, der Erschließung und der Umsetzung von Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, daher sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 und / oder § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Dementsprechend frühzeitig sind diese Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von entsprechend qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Die folgenden Hinweise sollen im Teil B – Text auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Bezeichnung A1 bis A12 aufmerksam machen. Sie basieren auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 7).

⁴⁵ Aus der Stellungnahme vom 29.08.2019 des Landkreises Vorpommern-Rügen, Punkt Abfallwirtschaft / Bodenschutz.

Zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung (A1)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigende Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Zeitliche Vorgaben zur Gebüschbeseitigung (A2)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Kontrolle von Reptilienvorkommen auf den Bauflächen vor Baufeldfreimachung (A3)

Vor der Baufeldfreimachung sind die Bauflächen auf Vorkommen von Glattnatter und Zauneidechse zu prüfen und die Tiere abzusammeln. Die Kontrolle ist durch geschultes Fachpersonal unter Einsatz geeigneter Lock- und Fangmethoden durchzuführen. Um potentiell vorhandene Glattnattern abzusammeln, werden zusätzlich Bleche ausgelegt. Es ist so lange abzufangen, bis ein signifikanter Rückgang an Fangzahlen erkennbar ist und an mindestens drei Begehungen hintereinander keine Tiere gesichtet werden konnten. Die Begehungen sind bei geeignetem Wetter (trocken und warm) durchzuführen. Die aufgefundenen Tiere sind fachgerecht zu fangen, zu halten und unmittelbar in das Ersatzbiotop westlich des Plangebietes umzusiedeln. Das Abfangen sollte vor Beginn der Eiablagezeit durchgeführt werden, um eine Zerstörung von Eiern der Zauneidechse zu vermeiden (bis Ende Mai, abhängig von der Witterung).

Kontrolle potentieller Laichgewässer für Kreuz- und Wechselkröte (A4)

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Bauflächen auf das Vorhandensein von Flachgewässern und die Besiedlung durch Amphibien zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Laich- und Aufzuchtzeit von Kreuz- und Wechselkröte (April – Juni) durch geschultes Personal durchzuführen. Bei positivem Fund sind zusätzliche Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen erforderlich. Diese sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufstellen von kombinierten Amphibien- und Reptilienzäunen (A5)

Zur Vermeidung von Schädigungen und Tötungen von Individuen sind bei Ausschachtungen und Tiefbauarbeiten kombinierte Amphibien- und Reptilienzäune aufzustellen. Die Zäune sind mit selbstleerenden Fangeimern zu versehen, die den Amphibien und Reptilien ein selbständiges Verlassen des Baufelds ermöglicht. Der genaue Verlauf des Zauns sowie die Standorte für die Eimer sind durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu bestimmen und zu kontrollieren.

Anlage von Gräben im Rahmen von Erschließungsarbeiten (A6)

Bei Erschließungsarbeiten (Kabel, Wasser, Abwasser oder Erdgas) sind Gräben so abzuschrägen, dass Amphibien oder Reptilien ein Entweichen ermöglicht wird.

Vermeidung von Kleintierfallen (A7)

Bauliche Anlagen (Gebäude, Nebenflächen und Verkehrsflächen), insbesondere Gullys, Kabel- und Kellerschächte, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Pflege der Grünflächen (A8)

Für die Mahd der Grünflächen sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken oder Handmähgeräte, z.B. Freischneider, Handsense) zu verwenden. Der Einsatz von Scheiben- oder Kreiselmäherwerken sowie Mulchern ist zu unterlassen. Das Mähgut ist umgehend von den Flächen zu entfernen.

Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (A9)

Zur Sicherung der Brutplätze für Feldsperling, Blaumeise und Bachstelze sind im Plangebiet vor der Baufeldfreimachung mindestens 10 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter an den Bestandsgebäuden anzubringen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Ersatzbiotop für die Beseitigung des Inaktiven Kliffs (A10)

Das Ersatzbiotop für die Beseitigung des inaktiven Kliffs ist so aufzuwerten, dass für Reptilien und Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft geeignete Lebensräume entstehen.

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Wiesenpieper und Neuntöter (A11)

Zur Wiederherstellung eines Brutreviers für Wiesenpieper und Neuntöter ist eine Fläche von mindestens 1,5 ha Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Die Fläche muss einen Abstand von min. 100 m zu geschlossenen Vertikalstrukturen (große und dichte Baumreihe, Wälder, Siedlungen). In den Randbereichen des Grünlandes sind als Habitatstrukturen für den Neuntöter einzelne Gebüsche (v.a. Dornengebüsche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftungsauflagen sind auf die Ansprüche von Wiesenvögeln anzupassen. Erlaubt ist eine extensive Beweidung oder eine extensive Mahd ab 01.07. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Fläche und die extensive Bewirtschaftung sind dauerhaft zu sichern.

Untersuchungen zum Vorkommen des Steinschmätzers (A12)

Rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung und der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen ist das Vorkommen des Steinschmätzers im Plangebiet zu untersuchen. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung zu stellen, in dem die Ergebnisse der Untersuchung und die erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt werden. Die Untersuchungen und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde so frühzeitig abzustimmen, dass ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen vor Baubeginn erfolgreich umgesetzt sind.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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.

Zollverwaltung

Belange der Zollverwaltung sind gemäß Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) und der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV) zu beachten. Unter anderem bestehen für die Zollverwaltung gem. § 14 ZollVG ein

Betretungsrecht sowie die Möglichkeit, Einrichtungen, die der Betretung dienen, zu verlangen oder selbst zu errichten.

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.

Im Mukran Port befinden sich das Zollamt Mukran und die Kontrolleinheit 14.

„In jedem Falle müssen zumindest

- **die ständige Erreichbarkeit des Gebäudes durch eine zumutbare Zuwegung,**
- **die Nutzung der Stellplätze für Beschäftigte und Besucher und**
- **die Nutzung des Amtsplatzes**

gewährleistet sein.

Die dort abgestellten Dienstfahrzeuge des Sachgebiets C sind sicher - auf umzäuntem Gelände oder in Garagen - abzustellen, da es sich um Fahrzeuge mit behördlichen Sonderausstattungen handelt. Bisher war das Gelände des Fährhafens aus Gründen der Hafensicherheit umzäunt, so dass dies unproblematisch war. Sollte die Umzäunung des Hafengeländes im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht mehr gewährleistet sein, müssen die Fahrzeuge anderweitig sicher untergebracht werden. Die sichere Unterbringung und fußläufige Erreichbarkeit, sowie der ständige Zutritt, müssen auch in diesem Falle gewährleistet sein.“⁴⁶

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.

Weiterer Hinweis aus dem Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 29

Folgender weiterer textlicher Hinweis ist im Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 21, Teil B - Textliche Festsetzungen, enthalten:

Grünordnungsplan (des Ursprungsplans)⁴⁷

Auf die Ausgleichsbilanz und die Pflanzempfehlungen wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung (des Ursprungsplans).

4.8 Flächenbilanz

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

⁴⁶ Aus der Stellungnahme vom 21.01.2018 des Hauptzollamts Stralsund.

⁴⁷ Zum Ursprungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Da die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplans in die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans 29 eingearbeitet werden konnten, wurde auf eine Fortschreibung des Grünordnungsplans zum Ursprungsplan verzichtet.

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	18,71 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	13,90 ha	Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen	2,33 ha 4,68 ha 6,89 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	3,36 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung - Hafenerkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich Bahnanlagen	0,47 ha 2,47 ha 0,11 ha 0,31 ha
§ 9 (1) 14.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,11 ha	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,11 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	1,33 ha	Verkehrsgrün, öffentlich	1,33 ha

5 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.

Für die einzelnen Bauabschnitte wird vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung beauftragt, in dessen Rahmen, im Falle eines zu diesem Zeitpunkt erkennbaren Vorkommens geschützter Reptilien- und Amphibienarten, entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vorwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers, der Stadt Sassnitz und des Landes M-V. Soweit zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich, ist der Erwerb weiterer Flächen durch den Vorhabenträger bzw. die Stadt Sassnitz vorgesehen. Gegebenenfalls sollen Flurstückszerlegungen, -verschmelzungen bzw. Grundstücksvereinigungen vorgenommen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Eintragung von Baulasten (gemäß § 83 LBauO M-V) bzw. von Dienstbarkeiten zu sichern.

Die Kosten für innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Erschließungsanlagen sind einschließlich Planungsleistungen grundsätzlich von den Bauherren bzw. Erschließungsträgern zu übernehmen. Gegebenenfalls ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags erforderlich.

Verfügbarkeit und Erhalt der Kompensationsflächen sind auf Dauer durch Eintragung von Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern.

6 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde erreicht bzw. ist vorgesehen:

- *Aufstellungsbeschluss* 13.12.2016
- *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* 10.07-11.08.2017

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 29.06.2017
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 1. Entwurf** 05.12.2017
- **Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf** 08.01.-09.02.2018
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf** mit Schreiben vom 03.01.2018
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf** 30.04.2019
- **Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf** 24.06.-26.07.2019
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf** mit Schreiben vom 17.06.2019
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 3. Entwurf** 23.06.2020
- **Beteiligung der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf** 20.07.-21.08.2020
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf** mit Schreiben vom 09.07.2020
- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss** 3. Quartal 2021

Abschließende Erläuterungen

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nutzungen und Bebauung

Die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine weitere Ausprägung, Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenauffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen. 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, Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung 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.

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 überwiegend außerhalb des Plangebiets vorzunehmen.

Das Plangebiet, es befindet sich überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans des Bebauungsplans 29, ist durch seine Lage auf fast vollständig bereits baulich bzw. verkehrlich genutzten

Flächen 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 wurde 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 erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Lebensräume mit ihren typischen Tier- und Pflanzenarten (Biotoptypen) verbunden sind. Im Zusammenhang der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans werden zwei gesetzlich geschützte Biotope beseitigt, wofür vor der Aufstellung dieser Bauleitplanung in einem naturschutzrechtlichen Verfahren eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt wurde. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und können durch die aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Ausweisung neuer Bau- und Verkehrsflächen erfolgt - wie oben ausgeführt - fast vollständig auf bereits baulich bzw. verkehrlich genutzten Flächen. 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. Ein Beitrag zur Klimaanpassung wird insofern geleistet, dass die Regenwasserableitung den aktuellen Bedingungen (wie Häufung von Starkregenereignissen) angepasst werden soll.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1737) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2837) geändert worden ist
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 57 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 1 des Gesetzes vom 3. August 2018 (GVOBl. M-V S. 274)
- Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz - SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2003, S. 679), zuletzt geändert am 3. August 2018 (GVOBl. M-V S. 274, 276)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter in den Häfen von Mecklenburg-Vorpommern (Hafengefahrgutverordnung M-V - HGGVO M-V) vom 22. Januar 2008 (GVOBl. M-V S. 19)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

7 Einleitung

7.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ ist die Schaffung bzw. Änderung der verbindlichen Bauleitplanung für den räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt. Mit der Ausweisung weiterer Flächen als Sondergebiet Seehafen und Verkehrsflächen sollen ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenauffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen hergestellt werden.

Im Weiteren soll durch geänderte Festsetzungen die Nutzbarkeit von Bauflächen gesichert und verbessert werden. Dazu sollen im gesamten verbleibenden bisherigen räumlichen Geltungsbereich der Planung Festsetzungen geändert werden. Die Regelungen zum Schallschutz und die verkehrliche Erschließung sollen an die aktuellen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

In der Richtung des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans 21, dessen 1. Erweiterung und 1. Änderung ebenfalls vorgesehen ist, soll eine Abstimmung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgen. Die beiden Bauleitpläne grenzen im Bereich der Landesstraße L 29 aneinander. Hier sollen Überschneidungen vermieden und beseitigt werden und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs möglichst auf vorhandene Flurstücksgrenzen gelegt werden.

Mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ soll ein Beitrag zur weiteren Gewerbe- und Hafententwicklung und damit 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.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ liegt im Wesentlichen östlich der Landesstraße L 29 im Bereich des Mukran Ports (Fährhafen Sassnitz). Im Plangebiet befinden sich überwiegend Hafentflächen, u.a. ein Teil des Offshore Terminals. Wasserseitig befindet sich der Liegeplatz 4a. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18,7 ha. Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ hat einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 15,7 ha. Damit erhöht sich die Fläche des Geltungsbereichs mit der 1. Erweiterung um ca. 3,0 ha.

Östlich und nördlich grenzen der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 sowie südlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 an.

Art und Umfang des Vorhabens

Mit der Ausweisung weiterer Flächen als Sondergebiet Seehafen und Verkehrsflächen sollen ableitend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz einschließlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von hafenauffinen Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen hergestellt werden.

Damit wird die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich des Mukran Ports fortgeschrieben: Ziel der Aufstellung des Ursprungsplans des Bebauungsplans 29 war es, die Erweiterung des Hafens vorzubereiten und bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebiets zu schaffen. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans 29 konnte im südlichen Bereich des Plangebiets eine Montage- und Logistikfläche - insbesondere für den Transport groß dimensionierter Teile - hergestellt werden, somit hier die Nutzbarkeit des Hafens verbessert werden.

Sonstiges Sondergebiet Seehafen (SO 1, 2 und 3 Hafen)

Die bauliche Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seehafen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die in der Planzeichnung als Sondergebiet Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Anlagen und Betrieben eines Seehafens.

Mit den Textlichen Festsetzungen wird der Nutzungskatalog konkretisiert.

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 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.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO im Sondergebiet Seehafen SO 1 mit 22 m über NHN und im Bereich der Sondergebiete Seehafen SO 2 und SO 3 von Südosten nach Nordwesten abgestuft mit 17 und 25 m über NHN festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen und zulässigen Gebäudehöhen umliegender Flächen des Mukran Ports eine für die bisher absehbaren Anforderungen der Hafennutzung geeignete Höhenentwicklung zuzulassen. Auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhen der südlich anschließenden Bauflächen des Bebauungsplans 42 und des baulichen Bestands ergeben sich in der Regel ansteigende festgesetzte Bebauungshöhen u.a. aus den Richtungen der Ortslage Neu Mukran und der Küste.

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.

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

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In den SO 1, 2 und 3 Hafen ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

Das erweiterte Plangebiet wird überwiegend als Sonstiges Sondergebiet Seehafen ausgewiesen. Hierfür werden weitere Flächen - u.a. bisher zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewiesene Flächen - in die angrenzenden Bauflächen einbezogen. 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.

Ergänzend sollen Hafenverkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - auch im Bereich bisheriger Geh- und Fahrrechte - festgesetzt werden, Bahnanlagen abgebildet werden und im Weiteren wie bisher Verkehrsflächen (wie die Landesstraße L 29), Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich wurde in nordöstlicher Richtung um die Flurstücke Teilbereich 56/8, 59, 1/1, 12/3, 13/12, 30/36, 30/39, 69 erweitert.

Die Erweiterungsfläche befindet sich nördlich und nordöstlich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 und ist erforderlich um eine zusätzliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hafenverkehrsfläche im Norden und die vorgesehene betriebliche Transport- und Rohrleitungsanlage von Nordwest bis an die Ostsee führen zu können.

Ebenfalls wurde der Geltungsbereich in westlicher Richtung zur Verhinderung von Überschneidungen der Bebauungspläne Nr. 21 und 29 an die Flurstücksgrenzen angepasst.

Bedarf an Grund und Boden

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	18,71 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	13,90 ha	Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen	2,33 ha 4,86 ha 6,89 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	3,36 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenverkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich Bahnanlagen	0,47 ha 2,47 ha 0,11 ha 0,31 ha
§ 9 (1) 14.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,11 ha	Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,11 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	1,33 ha	Verkehrsgrün, öffentlich	1,33 ha

Durch die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 können zusätzlich bis zu ca. 1,38 ha Bodenfläche zusätzlich dauerhaft versiegelt werden. Davon entfallen ca. 0,7 ha auf den Erweiterungsbereich und 0,68 ha auf den Änderungsbereich. Zusätzlich kommt es zu einem Funktionsverlust durch Beeinträchtigungen auf einer Fläche von ca. 0,4 ha.

Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

7.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Sondergebiets Seehafen entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

b) Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird, wie unter Punkt 1.2 a) formuliert, im Bebauungsplan Rechnung getragen.

c) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Es gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) von August 2010. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des RREP VP wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 5.1.2 (2) des RREP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1.2 (4) des RREP VP: „Grund- und Oberflächengewässer sollen nachhaltig bewirtschaftet werden. Schadstoffbelastungen insbesondere des Grundwassers sollen vermieden, bestehende Belastungen verringert werden.“

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, das auf Karte Blatt 1 dargestellt ist.

d) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die zukünftige Art der Bodennutzung der jeweiligen Gemeinde in ihren Grundzügen in einer Art Grobraster dar. Die Flächen werden hinsichtlich ihrer Nutzung lokalisiert.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (wirksam seit 1993) im Bereich des Plangebiets mit Stand der 3. Ergänzung und 2. Änderung (2. Änderung wirksam seit 2009) ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellt. Da die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit der beabsichtigten verkehrlichen Nutzung im Norden des Plangebiets von den Darstellungen des bisherigen wirksamen Flächennutzungsplans abwich, wurde zuvor der

Flächennutzungsplan geändert. Die hierzu erfolgte 9. Änderung wurde am 22.10.2018 genehmigt (AZ: 43.42.01.02 10016-17-40) und ist mit Ablauf des 26.11.2018 in Kraft getreten.

e) Landschaftsplan

Gemäß § 6 BNatSchG ist zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufzustellen. Im Landschaftsplan sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karte dargestellt. Die Länder haben in unterschiedlicher Weise geregelt, wie die Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Sassnitz nicht vor.

8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - einschließlich Artenschutz -

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aus diesem Grund können keine genauen Angaben über die erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung gemacht werden. Grundsätzlich ist jedes Unternehmen verpflichtet, seine Abfälle entsprechend den geltenden Vorschriften zu beseitigen oder zu verwerten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Aus diesem Grund können keine genauen Angaben über die eingesetzten Techniken und Stoffe bei sich möglicherweise ansiedelnden Industrie- und Gewerbebetrieben gemacht werden.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können keine Aussagen zu geplanten Vorhaben gemacht werden. Abrissarbeiten sind im Plangebiet nicht geplant.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbilds, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen.

a) Altlasten, Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Im mittleren Planbereich, Flurstücke 13/10 und 13/11, befand sich nordöstlich der KFZ-Werkstatt eine Betriebstankstelle. Diese wurde in der Vergangenheit rückgebaut. Da eine Standortsanierung hier nicht belegt ist, ist ausgehend von der historischen Nutzung mit eventuell vorhandenen Schadstoffeinträgen im Boden zu rechnen. Entsprechend BauGB § 9 Abs. 5 Ziffer 3 ist die Fläche im Bebauungsplan als

Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Zuge der Baugrundvoruntersuchung ist auch dieser Bereich sondiert worden.

Zur Beurteilung, inwieweit im Untersuchungsgebiet schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorhanden sind, wurden die entnommenen Bodenproben zunächst organoleptisch angesprochen. Es wurden hierbei mit einer Ausnahme keine Auffälligkeiten festgestellt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden in der Aufschüttung Müllanteile festgestellt. Hierbei handelt es sich nicht um Boden. Dies ist hinsichtlich der Beseitigung bzw. Verwertung des Aushubs zu beachten. Die Bodenproben wurden auf den Parameter MKW analysiert. Die Gehalte der untersuchten Proben an Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht auffällig und bestätigen die ebenfalls nicht auffällige Ansprache vor Ort. Eine Überschreitung des ZO-Wertes der LAGA-Richtlinie für MKW liegt nicht vor. Eine Überschreitung der Prüfwerte der LAWA-Empfehlungen und des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes ist hier auch nicht gegeben.

Nach den vorliegenden Ergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass im untersuchten Bereich keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz vorliegen und eine Gefährdung von Schutzgütern nicht gegeben ist. Für das zukünftige Baugeschehen ist zu beachten, dass anfallender Aushub teilweise als Müll einzustufen ist und damit Mehraufwendungen bei der Beseitigung einzuplanen sind.

Ein Teil der Fläche ist bereits überbaut.

Altlasten entsprechend der Definition nach § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nach Angaben des StALU Stralsund am Standort nicht bekannt.

Bewertung

Bei Vorliegen eines konkreten Altlastenverdachts sind vor Beginn der Bau- und Gründungsarbeiten die potenziellen Schutzgutgefährdungen für die menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser abzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der ggf. erforderlichen Sanierung von kontaminierten Bereichen werden keine erheblichen Auswirkungen durch Altlasten erwartet.

b) Immissionsschutz

Lärmimmissionsschutz

Da durch den Bebauungsplan maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, s. unten.⁴⁸

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 gibt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in Punkt 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

⁴⁸ Für die Bauleitplanungen des Mukran Ports wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock erarbeitet. Dem Ursprungsplan lag eine schalltechnische Untersuchung vom 01.09.2008 zu Grunde. Die dort enthaltene Emissionskontingentierung ist aufgrund des Projektcharakters von im Mukran Port vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen nicht mehr zweckmäßig und wird daher nicht weiter verfolgt.

- 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 urbane Gebiete tags (6.00-22.00 Uhr) 63 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, 28.03.2018 - 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.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Bauleitplanung mit einem repräsentativen Betriebsablauf für die geplante Nutzung innerhalb des B-Plans Nr. 29 unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die im Ursprungsplan enthaltene bisherige Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist aufgrund des überwiegenden Projektcharakters von im Mukran Port vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen nicht zweckmäßig.

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

Für die bestehende Gesamtbelastung im IST-Zustand wird die Summe aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den B-Plan Nr. 29 entsprechend der bisher bestehenden Kontingentierung berechnet.

Für die bestehende Gesamtbelastung im PLAN-Zustand wird die Summe aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung durch den B-Plan Nr. 29 nach der Erweiterung und Änderung mit einem exemplarischen Betriebsablauf berechnet.

Für die Ermittlung der Zusatzbelastung wurden die emissionsrelevanten Vorgänge bzw. Betriebsvorgänge erfasst. In den Berechnungen wurden berücksichtigt:

- Transportvorgänge,
- Kranbetrieb,
- Montageprozesse,
- flächenbezogener Schalleistungspegel für eine derzeit nicht genutzte Flächen,
- Antrieb Transporttrasse für Rohre,
- Geräusche Parkplatz.

Im Tages- und im Nachtzeitraum wird die Gesamtbelastung im IST-Zustand und im PLAN-Zustand maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt. Überschreitung der Orientierungswerte durch die Vorbelastung bestehen an den Immissionsorten mit Wohnstandorten beim IO 14 Dubnitz 18 (nachts um 1 dB(A)), beim IO 17 Seepark Staphel (nachts um 2 dB(A)) und beim IO 30 Neu Mukran 3 (nachts um 2 dB(A)).

Im IST-Zustand erhöhten sich im Tageszeitraum durch die Beurteilungspegel des kontingentierten Bebauungsplans Nr. 29 die Geräuschimmissionen an einem Immissionsort mit Wohnstandort um 2 dB(A) sowie im Nachtzeitraum an zwei Immissionsorten mit Wohnstandort um 2 dB(A) und an einem Immissionsort mit Wohnstandort um 1 dB(A) im Vergleich zur Vorbelastung.

Der PLAN-Zustand - Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 - führt nicht zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Plangebiets gem. den Festsetzungen möglich ist, an den maßgeblichen Immissionsorten sind die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm einzuhalten bzw. eine weitergehende Überschreitung der Orientierungswerte zu vermeiden.

In den als Sondergebiet Seehafen ausgewiesenen Flächen ist für Betriebe und Anlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der TA Lärm⁴⁹ zu führen.

Eine über die zugrunde gelegte maßgebliche Nutzung hinsichtlich ihrer Schallemissionen hinausgehende Nutzung ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für ein Vorhaben nachgewiesen wird, dass

- an den maßgeblichen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm nicht überschritten werden bzw. seine Schallimmissionen als nicht relevanter Immissionsbeitrag entsprechend Nr. 3.2.1 der TA Lärm eingestuft werden können oder
- die maßgeblichen Immissionsorte gemäß Punkt 2.2 TA Lärm sich nicht im Einwirkungsbereich der betreffenden Schall emittierenden Anlage befinden.

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

Da die Bauflächen im Mukran Port 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 wurden geprüft.

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.
- Erschütterungen: Durch Hafenumschlag und Transport 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 den Stand der Technik entsprechend gerichtetes Licht vermieden.
- Staub: Es sind keine zu erwartenden Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen. Es sind derzeit keine Staub emittierende Umschläge vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube verbunden sind.⁵⁰

Mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans sind maßgebliche Immissionen durch Lärm zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll zur Prüfung der durch die

⁴⁹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5).

⁵⁰ Im Falle von Umschlägen bzw. der Anstedlung von Anlagen mit wesentlichen Staub-Emissionen werden - unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - Untersuchungen und Bewertungen zu Auswirkungen von Stäuben im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren vorgenommen und bei Bedarf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen veranlasst.

Änderungen des Bebauungsplans verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden.⁵¹

Bewertung

Im Hafengebiet gibt es betriebsbedingt bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Die angrenzende Wohnbebauung ist infolge möglicher Lärmimmissionen als sensibler Standort einzustufen.

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt somit zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.

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.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft 1 „Ostseeküstenland“ und gehört zur Landschaftszone 12 „Nördliches Insel- und Boddengebiet“. Als heutige potenzielle natürliche Vegetation gelten die Subatlantischen Buchenmischwälder. Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern liegt das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Stufe 1).

a) Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der 1. Änderung und der 2. Erweiterung des Bebauungsplans 29 ist zu prüfen, inwieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstaibestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

Die Untere Naturschutzbehörde benötigt für die erforderliche artenschutzrechtliche Genehmigung einen fachlich qualifizierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage aktueller Erfassungen. Dies kann im aktuellen Planungsstadium nicht geleistet werden, so dass das Ziel des aktuellen AFB (Anlage 7) lediglich die „prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der Planung“ darstellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse dargestellt.

Relevanzanalyse

Die Relevanzanalyse des AFB kam zu folgendem Ergebnis: Im Vorhabengebiet können Vorkommen der folgenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht sicher ausgeschlossen werden:

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

- Amphibien: Knoblauch-, Kreuz- und Wechselkröte, Laub-, Springfrosch, Kammmolch
- Reptilien: Glattnatter, Zauneidechse

Folgende Vorkommen von europäischen Vogelarten können nicht sicher ausgeschlossen werden:

Brutvögel

- Baumfrei- und Gebüschbrüter
- Höhlen- und Nischenbrüter

⁵¹ Für die Bauleitplanungen des Mukran Ports wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock erarbeitet. Dem Ursprungsplan lag eine schalltechnische Untersuchung vom 01.09.2008 zu Grunde. Die dort enthaltene Emissionskontingentierung ist aufgrund des Projektcharakters von im Mukran Port vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen nicht mehr zweckmäßig und wird daher nicht weiter verfolgt.

- Feldsperling
- Schwarzkehlchen
- Wiesenpieper
- Neuntöter
- Steinschmätzer

Diese Arten sind in der folgenden Konfliktanalyse näher zu betrachten

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung werden folgende Auswirkungen vorbereitet:

Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Schädigungen und Tötungen von Individuen sind vor allem durch baubedingte Auswirkungen möglich. Dies trifft zu, wenn aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten, z.B. Nester mit Eiern oder Jungvögeln zerstört werden. Möglich sind auch Tötungen ruhender Individuen in Quartieren oder Tageseinständen (z.B. Reptilien, Amphibien). Anlagebedingte Schädigungen oder Tötungen können bei Reptilien und Amphibien durch Kleintierfallen nicht sicher ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Störungen der Artengruppen können v.a. während der Bauphase auftreten. Sie sind zeitlich befristet und führen nur temporär zu Störungen, Verdrängungen oder Meidungen, die für die lokalen Populationen i.d.R. nicht erheblich sind.

Schädigung/Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG

Die Vernichtung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer geschützten Art sind durch bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme von im Baufeld befindlichen Lebensräumen möglich. Auch Störungen, die zu einer dauerhaften Meidung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, zählen hierzu. Grundsätzlich sind alle Arten relevant, die in dem räumlich begrenzten Vorhabenbereich ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben. Zu betrachten sind auch Nahrungsgebiete und Wanderwege, soweit diese für die Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten essentiell sind.

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung/Ausgleich von Verbotstatbeständen

Mit nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden Tötungen von Individuen sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Diese Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um einen Verbotstatbestand gem. §44 Abs. 1 Satz 1 und 3 zu verhindern.

Zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung (A1)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigende Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Zeitliche Vorgaben zur Gebüschbeseitigung (A2)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Kontrolle von Reptilienvorkommen auf den Bauflächen vor Baufeldfreimachung (A3)

Vor der Baufeldfreimachung sind die Bauflächen auf Vorkommen von Glattnatter und Zauneidechse zu prüfen und die Tiere abzusammeln. Die Kontrolle ist durch geschultes Fachpersonal unter Einsatz geeigneter Lock- und Fangmethoden durchzuführen. Um potentiell vorhandene Glattnattern abzusammeln, werden zusätzlich Bleche ausgelegt. Die notwendige Anzahl an Begehungen für ein möglichst vollständiges Abfangen lässt sich im Vorfeld nicht genau bestimmen, da dies von mehreren Faktoren abhängig ist (u.a. genaue Populationsgröße, Erfahrung des Sammlers). Es ist so lange

abzufangen, bis ein signifikanter Rückgang an Fangzahlen erkennbar ist und an mindestens drei Begehungen hintereinander keine Tiere gesichtet werden konnten. Die Begehungen sind bei geeignetem Wetter (trocken und warm) durchzuführen. Die aufgefundenen Tiere sind fachgerecht zu fangen, zu halten und unmittelbar in das Ersatzbiotop westlich des Plangebietes umzusiedeln. Das Abfangen sollte vor Beginn der Eiablagezeit durchgeführt werden, um eine Zerstörung von Eiern der Zauneidechse zu vermeiden (bis Ende Mai, abhängig von der Witterung).

Kontrolle potentieller Laichgewässer für Kreuz- und Wechselkröte (A4)

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Bauflächen auf das Vorhandensein von Flachgewässern und die Besiedlung durch Amphibien zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Laich- und Aufzuchtzeit von Kreuz- und Wechselkröte (April – Juni) durch geschultes Personal durchzuführen. Bei positivem Fund sind zusätzliche Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen erforderlich. Diese sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufstellen von kombinierten Amphibien- und Reptilienzäunen (A5)

Zur Vermeidung von Schädigungen und Tötungen von Individuen sind bei Ausschachtungen und Tiefbauarbeiten kombinierte Amphibien- und Reptilienzäune aufzustellen. Die Zäune sind mit selbstleerenden Fangeimern zu versehen, die den Amphibien und Reptilien ein selbständiges Verlassen des Baufelds (z.B. Fa. Orthab) ermöglicht. Der genaue Verlauf des Zauns sowie die Standorte für die Eimer sind durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu bestimmen und zu kontrollieren.

Anlage von Gräben im Rahmen von Erschließungsarbeiten (A6)

Bei Erschließungsarbeiten (Kabel, Wasser, Abwasser oder Erdgas) sind Gräben so abzuschrägen, dass Amphibien oder Reptilien ein Entweichen ermöglicht wird.

Vermeidung von Kleintierfallen (A7)

Bauliche Anlagen (Gebäude, Nebenflächen und Verkehrsflächen), insbesondere Gullys, Kabel- und Kellerschächte, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Pflege der Grünflächen (A8)

Für die Mahd der Grünflächen sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken oder Handmähergeräte, z.B. Freischneider, Handsense) zu verwenden. Der Einsatz von Scheiben- oder Kreiselmäherwerken sowie Mulchern ist zu unterlassen. Das Mähgut ist umgehend von den Flächen zu entfernen.

Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (A9)

Zur Sicherung der Brutplätze für Feldsperling, Blaumeise und Bachstelze sind im Plangebiet vor der Baufeldfreimachung mindestens 10 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter an den Bestandsgebäuden anzubringen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Ersatzbiotop für die Beseitigung des Inaktiven Kliffs (vgl. Umweltbericht, Kap. 3.4.2) (A10)

Das Ersatzbiotop für die Beseitigung des inaktiven Kliffs ist so aufzuwerten, dass für Reptilien und Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft geeignete Lebensräume entstehen.

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Wiesenpieper und Neuntöter (A11)

Nach Angaben der Literatur sind die Reviere des Wiesenpiepers meist zwischen 0,5 und 2 ha groß. (Bauer et al. 2005; Gedeon et al. 2014; Glutz von Blotzheim 2001). Durch die Planung wird maximal ein potentielles Revier des Wiesenpiepers mit geringer Habitatqualität zerstört. Der Neuntöter besiedelt auf Rügen ähnliche Biotope, benötigt jedoch zusätzlich Einzelgebüsche/Domensträucher (Grünwald, mündl. Mitt.).

Zur Wiederherstellung eines Brutreviers für Wiesenpieper und Neuntöter ist eine Fläche von mindestens 1,5 ha Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Die Fläche muss einen Abstand von min. 100 m zu geschlossenen Vertikalstrukturen (große und dichte Baumreihe, Wälder, Siedlungen). In den Randbereichen des Grünlandes sind als Habitatstrukturen für den Neuntöter einzelne Gebüsche (v.a. Domengebüsche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist dauerhaft

extensiv zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftungsauflagen sind auf die Ansprüche von Wiesenvögeln anzupassen. Erlaubt ist eine extensive Beweidung oder eine extensive Mahd ab 01.07.. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Fläche und die extensive Bewirtschaftung ist dauerhaft zu sichern.

Untersuchungen zum Vorkommen des Steinschmätzers (A12)

Aufgrund der Offenheit der Flächen und der zeitweisen Stein- und Bauschuttalagerungen im Plangebiet kann ein Vorkommen des Steinschmätzers nicht sicher ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund ist rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung und der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen das Vorkommen des Steinschmätzers im Plangebiet zu untersuchen. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung zu stellen, in dem die Ergebnisse der Untersuchung und die erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt werden. Die Untersuchungen und erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde so frühzeitig abzustimmen, dass ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgreich umgesetzt sind.

Hinweis

Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen ist vor der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes eine endgültige artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dazu sind im Vorhinein ggf. konkrete Erfassungen und Kartierungen der relevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet durchzuführen, um geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu planen, und so Tötungen und Schädigungen der Arten zu verhindern. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes nach und nach, sind entsprechende Genehmigungen für die einzelnen Teilbereiche bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die hierfür erforderlichen Artenschutzrechtlichen Fachgutachten sind durch entsprechend qualifizierte Fachkräfte zu erstellen. Zur Sicherstellung dieser Regelung ist der folgende Hinweis in die Satzung zur 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Sassnitz zu übernehmen:

„Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Bewertung

Eine Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch das geplante Vorhaben ist bei Amphibien und Reptilien gegeben.

Der Tatbestand der absichtlichen Tötung bzw. Schädigung von Amphibien und Reptilien wird durch die Planung nicht erfüllt, da keine Laichgewässer und aktiven Eiablageplätze zerstört werden. Erhebliche Störungen der Amphibien und Reptilien können sicher ausgeschlossen werden. Durch die Planung werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichtet, die durch die Neuanlage von Ersatzlebensräumen ausgeglichen werden können, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit grundsätzlich bei allen im Gebiet vorkommenden europäischen Brutvogelarten gegeben. Dies sind Brutvögel Baumfrei- und Gebüschbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter, Feldsperling, Schwarzkehlchen, Wiesenpieper, Neuntöter und Steinschmätzer. Der Tatbestand der absichtlichen Tötung bzw. Schädigung von Brutvögeln wird durch die Planung nicht erfüllt, da keine Brutplätze mit Eiern oder Jungvögeln zerstört werden. Erhebliche Störungen der Brutvögel können sicher ausgeschlossen werden. Durch die Planung werden

Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichtet, die durch die Neuanlage von Ersatzlebensräumen ausgeglichen werden können, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Die vorliegende Planung wird als artenschutzrechtlich zulässig angesehen. Für die Umsetzung ist eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

b) Flora

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen Lebensräume der örtlichen Flora verloren. Im Plangebiet kommen vor allem Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung vor, die durch die Überbauung verloren gehen. Auf den versiegelten Flächen ist eine Wiederansiedlung nicht möglich. Diese Bereiche bleiben nachhaltig gestört.

c) Gesetzlich geschützte Biotope

In der Erweiterungsfläche befinden sich keine Biotope, die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind (§).

Ein Teil des gesetzlich geschützten Biotops (Moränenkliff, inaktiv mit einem Gebüsch trockenwarmer Standorte) wurde bisher in den im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert. Durch die 1. Erweiterung und 2. Änderung wird das Biotop Moränenkliff, inaktiv beseitigt. Für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes Moränenkliff, inaktiv mit einem Gebüsch trockenwarmer Standorte wurde ein entsprechender Antrag auf eine Ausnahme vom Biotopschutz im Einzelfall gestellt. Am 26.02.2019 erging für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops der Bescheid (Az.: 44.30-2019-069) des Landkreises Vorpommern-Rügen über die Erteilung der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz.

Die potenziell natürliche Vegetation „reiche Buchenwälder des Flachlandes“ (PASSARGE 1964) ist innerhalb des Planungsgebiets nicht vorzufinden.

Die Artenvielfalt der vorkommenden Grünlandbereiche ist gering, jedoch deren Ausbildung typisch für die Küstengebiete. Teile der Flächen werden regelmäßig gemäht und bereits in Teilbereichen versiegelt genutzt.

Bewertung

In der Bewertung der Tiere und Pflanzen sind Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Biotoptypen entscheidend. Die Leistungsfähigkeit wird nach ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bemessen. Zusätzlich sind für die Bewertung die Roten-Listen für Tier- und Pflanzenarten ein entscheidender Maßstab.

Die gesetzlich geschützten Biotope, die sich innerhalb der Planfläche befinden, können nicht erhalten werden. Im Zuge der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgt ein vollständiger Abtrag des inaktiven Moränenkliffs mit einem Gebüsch trockenwarmer Standorte.

Schutzgut Boden

Im August 2008 wurde von der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH eine Baugrundvoruntersuchung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebiets einschließlich Aussagen zur Versickerung und orientierende Untersuchungen bei altlastverdächtigen Flächen erarbeitet. Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden Archivunterlagen gesichtet und ergänzend im August 2008 weitere Bohrsondierungen ausgeführt und die Ergebnisse ausgewertet.

Das Baugrundgutachten trifft folgende Aussagen zum Schutzgut Boden:

- Die eiszeitlichen Ablagerungen werden bis in größere Tiefen in erster Linie vom Geschiebemergel der Grundmoräne geprägt. Zum Teil wird der Geschiebemergel von Sandvorkommen überdeckt. Lokal wird die Schreiekreide angeschnitten. Oberflächennah lagern Aufschüttungen. Es befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt lokal begrenzte Bereiche mit organischen Ablagerungen wie Torf und Mude sowie organischen Schluffen, die dem Holozän zuzuordnen sind.
- Unterhalb der Aufschüttung steht als Hauptbodenart Geschiebemergel an. Vereinzelt treten im Geschiebemergel Sandeinlagerungen auf. In unterschiedlichen Teufen wurden ebenfalls Schreiekreideeinlagerungen festgestellt.
- Im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes wird der Geschiebemergel von Decksanden überlagert, welche eine Mächtigkeit von bis zu 3,0 m erreichen können. Oberflächennah sind diese organisch verunreinigt.
- Ebenfalls ist bereichsweise mit organischen Böden wie Torf zu rechnen. Das Organogen wurde bisher in einer Tiefe von 2,8 m bis 3,3 m unter Gelände nachgewiesen, überlagert von Aufschüttung und organischen Schluffen. Unterhalb des Torfes lagern ebenfalls Schluffe sowie Sande.
- Der Grundwasserstand schwankt zwischen 0,90 und 2,30 m unter Gelände. Das heißt, die Angabe eines generell geltenden Bemessungswiderstandes für das gesamte B-Plangebiet ist nicht möglich, da die Wasserstände in Abhängigkeit von den Geländehöhen und den anstehenden Böden stark differieren.

Der Boden ist durch eine anthropogene Nutzung überformt und vereinheitlicht. Er ist durch bestehende Versiegelung und Verdichtung vorbelastet. Die Natürlichkeit des Bodens ist stark beeinträchtigt.

Bewertung

Der vorkommende Boden ist aufgrund der Durchlässigkeit und der schlechten Puffer- und Speichereigenschaften gegenüber von Schadstoffeinträgen als besonders empfindlich einzustufen. Aufgrund der gegebenen Vorbelastung des Bodens ist die Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz eher als gering zu bewerten. Durch eine bestehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens werden die allgemeinen Bodenfunktionen zusätzlich beeinträchtigt. Das Schutzgut Boden wird in den noch unversiegelten Bereichen (Grünland) aufgrund der Durchlässigkeit und einhergehenden Bedeutung für die Grundwasserneubildung mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Die überbauten Bereiche sind hingegen mit einer geringen Schutzwürdigkeit einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet treten Oberflächengewässer in Form von Gräben auf, die Entwässerungsfunktionen besitzen. Die Gräben entwässern in den Südgraben. Durch den Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen sind die Gräben vor allem im Bereich der Verkehrswege stark eutrophiert. Gräben parallel zur Bahnböschung führen nur zeitweise Wasser.

Grundwasser kommt in einem Flurabstand von 0,90-2,30 m vor. Auf den vielfach versiegelten, teilversiegelten und verdichteten Boden ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

a) Schmutzwasserableitung

Im Plangebiet befinden sich diverse Abwasseranlagen (z.B. Abwasserdruckleitung Sassnitz-Bergen). Die Schmutzwasserableitung muss für den einzelnen Anlieger hinsichtlich der Abwassermenge und der Schmutzfracht überprüft werden. Die Abwasserableitung ist im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) vorzunehmen.

b) Regenwasserableitung

Das Gebiet ist lt. Baugrundvoruntersuchung nicht für die Regenwasserversickerung geeignet.

Niederschlagswasser ist, soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt, grundsätzlich in das öffentliche Netz des ZWAR einzuleiten. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandenen Anlagen durch Einleitung in das Hafenbecken sowie über den als Hauptabwasserleitung dienenden, teilweise verrohrten Südgraben in die Ostsee. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser einschließlich des durch diese Planung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann künftig insgesamt in das Hafenbecken abgeleitet werden, so dass keine bzw. keine zusätzliche Inanspruchnahme des Südgrabens erforderlich ist.

Aus der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 leitet sich daher keine Notwendigkeit für die Beantragung einer Einleitgenehmigung in den Südgraben ab. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Hafenbecken wird hingegen durch den ZWAR eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. In diesem Zusammenhang ist für das Plangebiet auch keine Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Eine gegebenenfalls notwendige Vorbehandlung, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

c) Küsten- und Hochwasserschutz

Der örtlichen Bemessungshochwasserstand beträgt 2,60 m über NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012. Für Teilbereiche des Plangebiets kann infolge des natürlichen Höhengniveaus bzw. der ufernahen Lage eine Gefährdung bei Hochwasser in der Ostsee nicht ausgeschlossen werden. Elektrische Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstelle, Sammelstellen für Schiffsbetriebssonderabfälle etc.) sind so zu errichten, dass eine Gefährdung von Mensch und Natur nicht gegeben ist.

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Abstands von 150 m landeinwärts im Gewässerschutzstreifen (Küstenschutzstreifen).

Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in diesem Bereich weder neu errichtet noch wesentlich geändert werden.

Allerdings wird durch § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung von den in § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V benannten Verboten eröffnet. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V wurde mit Bescheid vom 17.04.2019 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erteilt.⁵²

Bewertung

Aufgrund der geringeren Durchlässigkeit des Bodens ist das Plangebiet mit einem geringen Potential an Grundwasserneubildung einzustufen. Infolgedessen ist das Grundwasser gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen gering gefährdet. Durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird das Oberflächenwasser über ein Kanalisationssystem aufgefangen und der Ostsee zugeführt. Die Reinigung des Oberflächenwassers muss unter Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften so erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Ostsee erfolgt.

Schutzgut Klima / Luft

Makroklima

Das Klima der Stadt Sassnitz wird aufgrund der Lage an der Ostsee durch die planetarische West- und Südwestwindzone und dem daraus resultierenden Durchzug von Tiefdruckgebieten beeinflusst. Das Klima dieser Region weist sowohl atlantische als auch kontinentale Züge auf. Der atlantische Einfluss kommt durch die Dominanz westlicher und südwestlicher Winde zum Ausdruck. Diese treten mit hohen Windgeschwindigkeiten auf. Bezüglich der Temperaturen ist das Klima zu Dreiviertel atlantisch bestimmt. Kühle Sommer und milde Winter charakterisieren das Klima durch relativ ausgeglichene Temperaturen.

⁵² Es wurde durch die Stadt Sassnitz ein entsprechender Antrag gestellt, zu dem seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen am 17.04.2019 mit Az. 44.30-2019-106 KR ein positiver Bescheid erteilt wurde.

Es zeichnet sich durch geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, kurze Frostperioden, hohe Luftfeuchtigkeit, frühen Frühjahrsbeginn und relativ niedrige Frühjahrs- und Sommertemperaturen aus. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 0° C, im Juli 16 – 17° C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,2° C.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 601 mm, mit einem ausgeprägten sommerlichen Niederschlagsmaximum im Juli und August mit je 70 mm, die zumeist an wenigen Tagen in Form von Gewittern fallen. Die geringsten Niederschläge fallen in den Monaten Februar und März. Dieses Vorherrschen des Sommerregens ist ein kontinentaler Zug des Lokalklimas, der den ozeanischen Charakter mindert.

Die Hauptwindrichtung ist Westen, wobei im Sommer nordwestliche Winde und im Winter westliche und südwestliche Winde dominieren.

Mesoklima

Das Mesoklima, auch Lokal- oder Kleinklima, wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten bestimmt. Die im Plangebiet vorkommenden Grünlandflächen weisen nur geringe Temperaturschwankungen auf. Durch die Pflanzendecke ist eine geringere Abkühlung gegeben. Tagsüber wird durch die Transpiration der Pflanzen die Wärmeaufnahme vermindert. Hingegen ist in dem überbauten Bereich durch die vorhandene Bebauung und die Versiegelungen von einer geringeren Luftfeuchtigkeit und einer geringeren Windgeschwindigkeit auszugehen. Die genannten Wirkungen spielen aufgrund der Flächengröße und der Lage des Plangebiets jedoch eine untergeordnete Rolle.

Kleinklimatisch wirken die Freiflächen südlich des Industrie- und Hafengeländes als Kaltluftentstehungsgebiete. Einen wesentlich größeren Einfluss als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftspeicher hat die an das Planungsgebiet angrenzende Ostsee.

Die versiegelten Flächen des Industrie- und Hafengeländes heizen sich stark auf und wirken als Wärmespeicher. Sie haben somit negative Auswirkungen auf das Mikroklima.

Bewertung

Beim Klima sind Luftaustausch- bzw. Luftregenerationsprozesse als planungsrelevant anzusehen. Sie werden durch Kaltluftfluss, Durchlüftungsmöglichkeiten oder Regenerationsflächen beeinflusst.

Durch die Lage des Plangebiets im direkten Küstenbereich wird das Freilandklima direkt durch die angrenzende Ostsee beeinflusst. Die überplanten Flächen besitzen für das lokale Klima keine besondere Bedeutung.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt gemäß landesweiter Analyse der Landschaftspotentiale (Kartenportal Umwelt MV) im Landschaftsbild „Fährhafenkomplex Mukran“ in einem Landschaftsbildraum von geringer Bedeutung. Eigenart, Naturnähe und Schönheit werden als gering eingestuft. Lediglich die Vielfalt wird aufgrund des welligen, zum Meer hin flacher werdenden Reliefs und vereinzelter Hecken mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft. Der Landschaftsraum ist durch den Fährhafenkomplex technisch stark überformt. Als störende Elemente werden großflächige Bahn- und Hafenanlagen sowie der verbaute Küstenabschnitt aufgeführt. Die Blickbeziehungen zeigen einen stark verfremdeten Landschaftsraum. Als Gesamteindruck ist die fragwürdige Ästhetik eines großen Industriegeländes aufgeführt.

In den letzten Jahren hat sich die industrielle Nutzung im Fährhafenkomplex Mukran weiter verstärkt und räumlich erweitert. Durch bestehende Hallen und Anlagen, Bahnanlagen, Straßen, Brücken und die querende Hochspannungsleitung ist das naturästhetische räumliche Maßsystem der Landschaft bereits zerstört. Die Sichtbeziehungen von den umgebenden Landschaftsbildräumen auf den Fährhafenkomplex Mukran sind stark gestört und unattraktiv.

Die Reste des inaktiven Moränenkliff werden im Rahmen der vorliegenden Planungen komplett beseitigt werden, so dass keine natürlichen Elemente mehr innerhalb des Fährhafenkomplexes zu sehen sind. Die zulässigen Bauhöhen im Geltungsbereich variieren zwischen 17 und 25 m NHN.

Östlich des aktuellen Plangebiets sind in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 7.1 und 36 bereits maximal zulässige Gebäudehöhen von 30 bzw. 36 m ü. NHN festgesetzt. Auch im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 betragen die festgesetzten maximalen Bauhöhen 35 m ü. NHN.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsbildraum von geringer Bedeutung. Durch die Hafenanlagen sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gewerblich-industriell geprägt. Der durch die Planung betroffene Nahbereich des Hafens Sassnitz-Mukran wird vom Landschaftsbild her aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen Hafenanlagen als nicht schützenswert eingestuft.

Durch die südöstlich und nordwestlich anschließenden Sondergebiete Hafen besitzt das restliche Moränenkliff für das Landschaftsbild nur noch geringen Wert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 Denkmal-Schutz-Gesetz (DSchG) M-V sind auch unter der Erdoberfläche oder in Gewässern verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Der Bereich des Planzeichens BD kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Einzelne Informationen über die Art und den vermuteten Inhalt der Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000- Gebiete und anderen nationalen Schutzgebieten

Folgende Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Geltungsbereichs:

- das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmaier Heide“ (DE 1547-303) liegt etwa 1.200 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- das EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401) liegt etwa 450 m westlich des Geltungsbereichs.
- das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (L 81) liegt etwa 200 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- westlich der Landesstraße L 29 befindet sich das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“.
- das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

a) Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“.

b) Naturschutzgebiet

Westlich der Landesstraße L 29 befindet sich das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“. Die Grenze des Naturschutzgebiets verläuft westlich der Landesstraße 29.

c) FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide“. Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 29 „Kleiner Jasmunder Bodden“

Das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide“ liegt ca. 1.300 m südwestlich des Plangebiets.

Das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 29 „Kleiner Jasmunder Bodden“ hat eine Entfernung von 150 m zum Plangebiet.

Das SPA 29 ist ein charakteristischer Ausschnitt der innerrügenschon Boddenlandschaft. Stauchendmoränen mit subfossilen Kliffbildungen, marinen Schwemmsandebenen, Sand- und Steinstrandwällen und holozänen Moorbildungen mit einer Vielzahl von Biotopen und Biotopkomplexen prägen neben Bodden und Binnengewässern den Charakter einer weithin unverbauten Ruhelandschaft.

Vogelarten mit besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen sind:

- Eisvogel
- Flussschwärze
- Heidegräbe
- Kranich
- Neuntöter
- Rohrdommel
- Rohrweihe
- Rotmilan
- Schnatterente
- Schwarzspecht
- Seeadler
- Sperbergrasmücke
- Tafelente
- Tüpfelsumpfhuhn
- Wachtelkönig
- Weißstorch
- Wespenbussard
- Zwergsäger
- Zwergschnäpper

Als Schutzziele werden benannt:

- Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind.
- Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen.
- Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen.
- Erhaltung aller Brackwasseröhrichte.
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes.
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen.
- Erhaltung der offenen bis halboffenen Landschaftsteile.
- Wiederherstellung in Sukzession befindlicher Offenlandflächen.
- Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänsesträßen.
- Erhaltung bzw. Entwicklung vertikal reich strukturierter Wälder.
- Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumreichen, störungsarmen Altholzbeständen.

- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen.
- Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung; bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen.
- Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen.
- Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert.
- Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage.
- Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen.
- Erhaltung von insektenreichen Offenlandschaften auf Sandböden und Geröllböden.
- Erhalt bzw. Wiederherstellen ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände.
- Erhaltung der Ackerlandschaften als Nahrungsfläche für Gänse, Enten und Limikolen. Reduzierung der anthropogen bedingten Störungen des Rastgeschehens.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik.

Bewertung

Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, des Naturschutzgebiets und des FFH-Gebiets werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebiets werden durch das Vorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Das Vorhabengebiet ist ein bereits vorbelasteter Raum. Durch die festgesetzten Nutzungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

8.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

8.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird im Planbereich ein Sondergebiet Hafen mit direkter räumlicher Zuordnung zum Mukran Port entstehen. Den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung wird damit entsprochen. Die zum Teil brachliegenden Flächen werden wieder einer Nutzung zugeführt. Durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1,38 ha.

8.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Verbuschung der ruderalen Staudenflächen voranschreiten. Die Frischwiese wird nur bei einer andauernden extensiven Pflege Bestand haben. Das Moränenkliff inaktiv und das Gebüsch trockenwarmer Standorte bleiben erhalten.

8.2.3 Wechselwirkungen

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Auf Grund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Nutzung und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als eher gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß Naturschutzrecht sind vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu kompensieren, so dass nach dem Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds zurückbleiben. Im Folgenden werden die durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen im Plangebiet aufgeführt. Die Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden in Kapitel 3.4.2 beschrieben.

a) Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll zur Prüfung der durch die Änderungen des Bebauungsplans verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vor der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes eine endgültige artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dazu sind im Vorhinein ggf. konkrete Erfassungen und Kartierungen der relevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet durchzuführen, um geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu planen, und so Tötungen und Schädigungen der Arten zu verhindern. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes nach und nach, sind entsprechende Genehmigungen für die einzelnen Teilbereiche bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Zur Sicherstellung dieser Regelung ist der folgende Hinweis in die Satzung zur 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Sassnitz zu übernehmen:

„Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 und/oder § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Darüber hinaus sind die folgenden Maßnahmen zwingend erforderlich, um einen Verbotstatbestand gem. §44 Abs. 1 Satz 1 und 3 zu verhindern. Sie sind als Hinweise in die Satzung zur 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Sassnitz zu übernehmen.

Zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung (A1)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigende

Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Zeitliche Vorgaben zur Gebüschbeseitigung (A2)

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 31.01. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Kontrolle von Reptilienvorkommen auf den Bauflächen vor Baufeldfreimachung (A3)

Vor der Baufeldfreimachung sind die Bauflächen auf Vorkommen von Glattnatter und Zauneidechse zu prüfen und die Tiere abzusammeln. Die Kontrolle ist durch geschultes Fachpersonal unter Einsatz geeigneter Lock- und Fangmethoden durchzuführen. Um potentiell vorhandene Glattnattern abzusammeln, werden zusätzlich Bleche ausgelegt. Es ist so lange abzufangen, bis ein signifikanter Rückgang an Fangzahlen erkennbar ist und an mindestens drei Begehungen hintereinander keine Tiere gesichtet werden konnten. Die Begehungen sind bei geeignetem Wetter (trocken und warm) durchzuführen. Die aufgefundenen Tiere sind fachgerecht zu fangen, zu halten und unmittelbar in das Ersatzbiotop westlich des Plangebietes umzusiedeln. Das Abfangen sollte vor Beginn der Eiablagezeit durchgeführt werden, um eine Zerstörung von Eiern der Zauneidechse zu vermeiden (bis Ende Mai, abhängig von der Witterung).

Kontrolle potentieller Laichgewässer für Kreuz- und Wechselkröte (A4)

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Bauflächen auf das Vorhandensein von Flachgewässern und die Besiedlung durch Amphibien zu kontrollieren. Die Kontrolle ist während der Laich- und Aufzuchtzeit von Kreuz- und Wechselkröte (April – Juni) durch geschultes Personal durchzuführen. Bei positivem Fund sind zusätzliche Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen erforderlich. Diese sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufstellen von kombinierten Amphibien- und Reptilienzäunen (A5)

Zur Vermeidung von Schädigungen und Tötungen von Individuen sind bei Ausschachtungen und Tiefbauarbeiten kombinierte Amphibien- und Reptilienzäune aufzustellen. Die Zäune sind mit selbstleerenden Fangeimern zu versehen, die den Amphibien und Reptilien ein selbständiges Verlassen des Baufelds (z.B. Fa. Orthab) ermöglicht. Der genaue Verlauf des Zauns sowie die Standorte für die Eimer sind durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu bestimmen und zu kontrollieren.

Anlage von Gräben im Rahmen von Erschließungsarbeiten (A6)

Bei Erschließungsarbeiten (Kabel, Wasser, Abwasser oder Erdgas) sind Gräben so abzuschrägen, dass Amphibien oder Reptilien ein Entweichen ermöglicht wird.

Vermeidung von Kleintierfallen (A7)

Bauliche Anlagen (Gebäude, Nebenflächen und Verkehrsflächen), insbesondere Gullys, Kabel- und Kellerschächte, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Pflege der Grünflächen (A8)

Für die Mahd der Grünflächen sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken oder Handmähgeräte, z.B. Freischneider, Handsense) zu verwenden. Der Einsatz von Scheiben- oder Kreiselmäherwerken sowie Mulchern ist zu unterlassen. Das Mähgut ist umgehend von den Flächen zu entfernen.

Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (A9)

Zur Sicherung der Brutplätze für Feldsperling, Blaumeise und Bachstelze sind im Plangebiet vor der Baufeldfreimachung mindestens 10 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter an den Bestandsgebäuden anzubringen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu reinigen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Ersatzbiotop für die Beseitigung des Inaktiven Kliffs (vgl. Umweltbericht, Kap. 3.4.2) (A10)

Das Ersatzbiotop für die Beseitigung des inaktiven Kliffs ist so aufzuwerten, dass für Reptilien und

Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft geeignete Lebensräume entstehen.

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für Wiesenpieper und Neuntöter (A11)

Zur Wiederherstellung eines Brutreviers für Wiesenpieper und Neuntöter ist eine Fläche von mindestens 1,5 ha Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Die Fläche muss einen Abstand von min. 100 m zu geschlossenen Vertikalstrukturen (große und dichte Baumreihe, Wälder, Siedlungen). In den Randbereichen des Grünlandes sind als Habitatstrukturen für den Neuntöter einzelne Gebüsch (v.a. Dornengebüsch) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftungsauflagen sind auf die Ansprüche von Wiesenvögeln anzupassen. Erlaubt ist eine extensive Beweidung oder eine extensive Mahd ab 01.07.. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Fläche und die extensive Bewirtschaftung ist dauerhaft zu sichern.

Untersuchungen zum Vorkommen des Steinschmätzers (A12)

Rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung und der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen ist das Vorkommen des Steinschmätzers im Plangebiet zu untersuchen. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung zu stellen, in dem die Ergebnisse der Untersuchung und die erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt werden. Die Untersuchungen und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde so frühzeitig abzustimmen, dass ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen vor Baubeginn erfolgreich umgesetzt sind.

c) Schutzgut Boden

Während der Bauphase ist so schonend wie möglich mit dem Oberboden umzugehen.

Die Zwischenlagerung aller Boden- und Aushubmaterialien sowie der angelieferten Baustoffe hat in Bereichen zu erfolgen, die später auch für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Eine zusätzliche Zerstörung von Vegetationsflächen kann so vermieden werden.

Unvermeidbare Eingriffe in den Boden durch Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

d) Schutzgut Wasser

Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann, soweit keine Ableitung erforderlich ist, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung lokal versickern.

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu besetzende Regenwasser sind sicherzustellen.

e) Schutzgut Klima / Luft

Minimierende Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds erfolgt die Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen von der Ortslage Neu Mukran bzw. der Küste mit einer maximalen Höhe von 17,0 m im Sondergebiet SO 2 und 22,0 m im Sondergebiet SO 1. Innerhalb des Sondergebiets SO 4 wird im bereits als Hafenanlage benutzten Bereich eine maximale Höhe von 17,0 m und im nördlichen Bereich eine maximale Höhe von 25,0 m festgesetzt.

Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf das Höhenniveau NHN bezogen. Im Mukran Port sind derzeit zulässige Gebäudehöhen bis maximal 36 m NH festgesetzt.⁵³

⁵³ Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Um eventuelle Bodendenkmale rechtzeitig erkennen zu können, ist bei den Erdarbeiten sorgfältig vorzugehen. Betroffene Bodendenkmale werden vor Beginn der Erschließungs- und Hochbauarbeiten sondiert und ggf. fachgerecht geborgen.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der südlichen Flächen im Bereich des Mukran Ports ist die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Variante. Die Fläche ist zum größten Teil erschlossen. Teilbereichen sind bereits in einer gewerblichen Nutzung.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

9.1 Beschreibung des möglichen Eingriffs

Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 29 kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und durch die 2. Änderung zum Verlust des im bisherigen Bebauungsplan Nr. 29 noch zum Erhalt festgesetzten Moränenkliffs.

Beeinträchtigung des Bodens

Die mit der Bebauung der Flächen im Zusammenhang stehenden Beeinträchtigungen des Bodens sind vielfältig und erheblich. Der Boden wird durch verschiedene Bautätigkeiten (Abtrag, Aushub, Ablagerungen, Verdichtung, Versiegelung etc.) verändert: Aufgrund der vorliegenden Nutzungen ist der Boden im Plangebiet bereits in seiner natürlichen Schichtung und Struktur gestört oder verändert. Es liegen keine unveränderten Bodenarten im Bereich des Eingriffes vor. Das Schutzgut Boden besitzt keine Funktionen von besonderer Bedeutung.

Verdichtung

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme kommt es zu einem wiederholten Befahren des Bodens. Die Lagerungsdichte der Bodenoberfläche nimmt zu und die luftgefüllten Grobporen werden nahezu vollständig aus dem Oberboden eliminiert. Die Sauerstoffversorgung dieser Böden wird zum begrenzenden Faktor für die Bodenfauna und das Wurzelwerk. Die verminderte Wasserleitfähigkeit ist eine weitere Folge.

Versiegelung

Wasser- und luftundurchlässige Substanzen an der Oberfläche führen zu Beeinträchtigungen im biotischen und abiotischen Bereich. Die Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers der versiegelten Bereiche führen zu einer Veränderung der Bodenfeuchte und Verringerung der Neubildung und Absenkung des Grundwassers.

Durch die Versiegelung des Bodens werden alle wichtigen Bodenfunktionen nachhaltig gestört.

- Filter und Pufferfunktion: Zurückhaltung flüssiger oder gasförmiger Einträge in den Boden wie z. B. bestimmte organische Stoffe (Öle, Fette etc.) oder anorganischer Verbindungen (Eisen- und Mangan-Hydroxide) sowie Mikroorganismen (Viren, Bakterien, Algen)
- Infiltrationsfunktion: Durchlässigkeit von Böden und Boden für die Grundwasserneubildung Erosionsschutzfunktion. Schutz des Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind
- Biotische Ertragsfunktion: Natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse und die nachhaltige Nutzung zur Erzeugung gesunder Nahrungsmittel
- Lebensraumfunktion für Flora und Fauna als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Entwicklung von Biotopen

Beeinträchtigung des Geländeklimas

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es werden keine Flächen beeinträchtigt, die als Kaltluftentstehungsgebiete wirken.

Das Schutzgut Klima besitzt somit für das Plangebiet keine Funktionen von besonderer Bedeutung. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.

Beeinträchtigung der hydrologischen Situation

Beeinträchtigung der Oberflächengewässer

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird z.Z. durch offene Gräben gewährleistet. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einer weiteren baulichen Erschließung des Plangebiets weitere Entwässerungsgräben verrohrt werden.

Beeinträchtigung des Grundwassers

Die geplante Versiegelung bewirkt einen höheren Abfluss der Regenwassermenge und somit eine geringere Grundwasserneubildung.

Bei Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben zur Oberflächenentwässerung (vgl. Kap. 2.3) können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigung von Biotopen und Lebensräumen (Biotoptypen)

Die Biotope und Lebensräume inkl. der vorkommenden Tiere und Pflanzen werden durch die aktuelle Planung erheblich beeinträchtigt. Insgesamt wird eine Biotopfläche von 1,8 ha durch die maximal zulässige Bebauung und Flächenversiegelung für Verkehrs- und Lagerflächen fast vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Lediglich im Bereich des vorgesehenen Verkehrsknotens bleibt ein Teil des artenreichen Zierrasens erhalten und wird lediglich durch Funktionsverlust beeinträchtigt. Lebensraum typischer Arten gehen verloren.

Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope

Im Zusammenhang der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans werden die gesetzlich Biotope Moränenkliff, inaktiv und Gebüsch trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 4.862 m² beseitigt, wofür vor der Aufstellung dieser Bauleitplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem naturschutzrechtlichen Verfahren eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt wurde.

Die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Lebensräume ist gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V verboten. Daher wurde für die Beseitigung der beiden gesetzlich geschützten Biotope ein entsprechender Antrag auf eine Ausnahme vom Biotopschutz im Einzelfall gestellt. Am 26.02.2019 erging für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope der Bescheid (Az.: 44.30-2019-069) des Landkreises Vorpommern-Rügen über die Erteilung der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz.

Beeinträchtigung der Flora und Fauna (gem. artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Im Vorhabengebiet können Vorkommen der folgenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten nicht sicher ausgeschlossen werden:

- Amphibien: Knoblauch-, Kreuz- und Wechselkröte, Laub-, Springfrosch, Kammmolch
- Reptilien: Glattnatter, Zauneidechse
- Baumfrei- und Gebüschbrüter
- Höhlen- und Nischenbrüter
- Feldsperling
- Schwarzkehlchen
- Wiesenpieper

- Neuntöter
- Steinschmätzer

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden umfangreiche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

Bewertung

Bei Einhaltung der Hinweise, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 2.3 und AFB (Anlage 7)) werden erhebliche Beeinträchtigungen der Flora und Fauna sicher ausgeschlossen.

Beeinträchtigung von Schutzgebieten

Auf das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“ gehen keine zusätzlichen negativen Einwirkungen aus. Als Beeinträchtigungsgrenze wird die bereits vorhandene Landesstraße L 29 angesehen.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets „Kleiner Jasmunder Bodden“ liegt nicht vor. Der Abstand von 350 m gemäß Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der FFH-Richtlinie wird nicht unterschritten.

Obwohl das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 29 nur 150 m vom Plangebiet entfernt liegt, gibt es keine Beeinträchtigung der Schutzziele. Das Vorhabengebiet ist ein bereits vorbelasteter Raum. Durch die festgesetzten Nutzungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsbildraum von geringer Bedeutung. Durch die Hafenanlagen sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen industriell geprägt. Der durch die Planung betroffene Nahbereich des Hafens Sassnitz-Mukran wird vom Landschaftsbild her aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen Hafenanlagen als nicht schützenswert eingestuft.

Bei den bereits im Ursprungsplan des B-Plan Nr. 29 zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 25 m über NHN (bzw. 22 m über Straßenniveau) kann es für die touristisch relevanten Standorte an der Küste in Sassnitz, Prora und Binz zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Jedoch ist das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Gebäude des Hafenareals und größeren zulässigen Gebäudehöhen in den Bebauungsplänen Nr. 7.1 und Nr. 36 bereits belastet.

Auf der landzugewandten Seite sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Zum einen liegt dies an der reliefierten Landschaft im Landesinneren. Andererseits werden Sichtbeziehungen von außen durch sichtverschattende Elemente wie Baumreihen, Alleen und Wälder sowie bestehende bauliche Anlagen mit zum Teil größeren Höhen unterbrochen. Die zulässigen Gebäudehöhen der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 7.1, Nr. 21 und Nr. 36 sind ähnlich hoch festgesetzt, sodass sich die neuen Gebäude des B-Plan Nr. 29 in das Gesamtbild des Hafens Sassnitz-Mukran einfügen und das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigen werden.

Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume

Biotoptypen im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans:

Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (4.5.3)

Hierzu zählen trockengefallene oder zeitweilig wasserführende Gräben mit einseitigem oder beidseitigem Aufwuchs von Pioniergehölzen.

Es erfolgt ein Eingriff mit 905 m² und wird mit einem Kompensationswertfaktor von 2 bewertet.

Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung (4.5.4)

Hierzu zählen trockengefallene oder zeitweilig wasserführende Gräben ohne Röhrchententwicklung, weitgehend gehölzfrei.

Es erfolgt ein Eingriff mit 443 m² und wird mit einem Kompensationswertfaktor von 1 bewertet.

Ruderaler Kriechrasen (10.1.3)

Lückige bis geschlossene ruderale Kriechrasen auf mineralischen Ruderalstandorten, meist mit Dominanz von Gräsern. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft unter dem ruderalen Kriechrasen ein in diesem Abschnitt verrohrter Entwässerungsgraben zur Entwässerung des Gleiskörpers. Zum Teil beginnt auf der Fläche eine Verbuschung.

Es erfolgt ein Eingriff mit 2.631 m² und wird mit einem Kompensationswertfaktor von 2 bewertet.

Artenreicher Zierrasen (13.3.1)

Extensiv gepflegter Zierrasen mit höherem Kräuteranteil und ausgeprägten Blühaspekt.

Es erfolgt ein Totalverlust mit 1.468m² sowie ein Funktionsverlust von 3.838 m² und wird mit einem Kompensationswertfaktor von 1 bewertet.

Wirtschaftsweg, nicht- oder versiegelt (14.7.3)

Östlich der Landesstraße L 29 befindet sich ein Bereich, der als teilversiegelte Wirtschaftswege angesprochen wird.

Der Kompensationswertfaktor wird mit 0 angesetzt.

Straße (14.7.5)

Im Norden des Plangebiets befinden sich Teilabschnitte betrieblicher Straßen. Sie bleiben bestehen bzw. werden durch einen vorgesehenen Verkehrsknotenpunkt erweitert.

Der Kompensationswertfaktor wird mit 0 angesetzt.

Bahn / Gleisanlage (14.7.9)

Die Gleisanlage zwischen dem vorgesehenen Verkehrsknotenpunkt und dem bisherigen Geltungsbereich bleibt erhalten. Der Kompensationswertfaktor wird mit 0 angesetzt.

Hafenanlage (14.7.12)

Die Hafenanlagen sind überwiegend versiegelte Flächen mit einigen Funktionsgebäuden.

Da sie im Bestand erhalten bleiben, fließen sie nicht mit in die Bilanzierung ein.

Brachfläche der Verkehrs- und Industriefläche (14.11.3)

Östlich an die Hafenanlage schließt sich eine Brachfläche der Verkehrs- und Industriefläche an.

Es handelt sich um eine Restfläche, die brachgefallen ist.

Das Bodensubstrat besteht überwiegend aus gebrochenem Bauschuttschotter. Auf weiten Flächen dominiert das Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Darüber hinaus sind noch folgende Arten anzutreffen: Gelber Steinklee (*M.officinalis*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*) Rotschwengel (*Festuca rubra*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Es erfolgt ein Eingriff mit 1.572 m² und wird mit einem Kompensationswertfaktor von 1 bewertet.

Biotoptypen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans:

Gebüsch trockenwarmer Standorte (2.1.1)

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

Im Plangebiet tritt dieser Biotoptyp auf frischen bis trockenen Standorten auf, dominiert vor allem durch Hartriegelgebüsch mit Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), an Baumarten treten Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Vogelkirsche (*Prunus avium*) auf. Gegenüber dem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 hat sich durch Sukzession der Gehölzaufwuchs vergrößert, so dass die Fläche heute 3.253 m² statt 1.245 m² groß ist.

Die Gebüsche trockenwarmer Standorte stehen auf dem inaktiven Moränenkliff und zählen zu den besonders geschützten Biotopen gem. § 20 NatSchAG M-V.

Die Gebüsche trockenwarmer Standorte sind mit 3.253 m² von dem Vorhaben betroffen und werden mit einem Kompensationswert von 4 bewertet.

Moränenkliff, inaktiv (3.9.2)

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

Im Einzelnen wachsen hier:

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

Das Moränenkliff ist ein geschütztes Biotop bzw. Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Aufgrund seiner Insellage im Bereich des Seehafens ist es jedoch in einem schlechten Zustand.

Das Kliff ist mit 1.609 m² von dem Eingriff betroffen und wird mit einem Kompensationswert von 8 bewertet.

Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.2)

Aus 2-bis mehrjährigen Arten aufgebaute Staudengesellschaften auf nährstoffreichen, meist frischen Mineralstandorten (Wegraine, Schutzplätze, alte Brachen, Bahndämme).

Dieser Biotoptyp beschränkt sich auf ruderales, gestörte, meist auch nährstoffreiche Standorte. Die Ausprägungen im Gebiet sind durch unterschiedliche Beeinflussung und Entwicklungszeit, vorwiegend im Bereich des Gewerbe- und Hafengebiets sehr unterschiedlich. Es handelt sich um leicht thermophile, wenig nitrophile Gesellschaften auf meist skelettreichen, wasserdurchlässigen Substraten. Teilweise treten Bodenverdichtungen auf, so dass auf den betreffenden Flächen bei Regenereignissen Wasser steht. Die Staudenfluren befinden sich oberhalb des Moränenkliffs.

Gegenüber dem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 hat sich durch Sukzession die Fläche verringert, so dass die Fläche heute 1.961 m² statt 3.968 m² groß ist. Die ruderalen Staudenfluren sind mit 1.961 m² von dem Vorhaben betroffen und werden mit einem Kompensationswertfaktor von 2 bewertet.

Bewertet wird, wie o.g., nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung vom LUNG M-V. Als Bewertungskriterien werden herangezogen die:

- Rote Liste der Biotoptypen der BRD
- Regenerationsfähigkeit

Dabei bedeutet Regenerationsfähigkeit:

Stufe 1:	1 bis 25 Jahre
Stufe 2:	25 bis 50 Jahre
Stufe 3:	50 bis 150 Jahre
Stufe 4:	größer 150 Jahre

Dabei bedeutet Rote Liste Biotoptypen BRD:

Stufe 1:	potentiell gefährdet oder nicht gefährdet
Stufe 2:	gefährdet
Stufe 3:	stark gefährdet
Stufe 4:	von vollständiger Vernichtung bedroht

Als Bewertungsmaßstab wird jeweils die höhere Wertstufe angesetzt.

Aus dem Bebauungsplan 29 entfallen im westlichen Bereich Flächen durch die Abgrenzung mit Flurstücksgrenzen. Diese Flächen werden Teil der 1. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21. Auf der östlichen Seite wird der Geltungsbereich um ca. 3,1 ha erweitert.

Die Biotoptypen dieser Erweiterung werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 2: Übersicht im erweiterten Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche in m ²	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Schutzstatus
4.5.3	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensiv oder keine Instandhaltung	905	2	-	-
4.5.4	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	443	1	-	-
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen	2.631	-	2	-
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	5.306	-	-	-
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	182	-	-	-
14.7.5	Straße	1.950	-	-	-
14.7.9	Bahn / Gleisanlage	2.733	-	-	-
14.7.12	Hafen- und Schleusenanlage	13.450	-	-	-
14.11.3	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen	1.572	-	-	-
Gesamtfläche		31.202			

§ - gesetzlich geschütztes Biotop

9.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Gem. § 18 BNatSchG wird die Eingriffsregelung von der Ebene der Baugenehmigung auf die der Bauleitplanung gehoben. Damit sind alle Rechtsfolgen der Eingriffsregelung auf einer der Zulassungsebene vorgelagerten Planungsebene abschließend und damit umfassend zu beachten. Allerdings gelten für die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung einige rechtliche und bauleitplanerische Besonderheiten.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Da es um eine Eingriffsbeurteilung auf einer vorgelagerten Planungsebene geht, ist die Beurteilung aufgrund der fehlenden konkreten Informationen über die Vorhaben, die entstehen können, bei einer eingeschränkten Prognostizierbarkeit ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft durchzuführen.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Stand 10.06.1999) berechnet und aus den beeinträchtigten Funktionen abgeleitet. Mit der Kompensation sollen

gleichartige und damit gleichwertige Funktionsausprägungen erreicht werden. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen kann je nach beeinträchtigter Funktion stark differieren.

Sind aufgrund des Eingriffs nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe ≤ 1) betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung werden alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbilds mitberücksichtigt. Lediglich bei Eingriffen in das Landschaftsbild, die aufgrund der Höhe, Ausdehnung oder des sonstigen Erscheinungsbilds zu einer dauerhaften Landschaftsveränderung führen, sind zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbilds weitergehende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung vom LUNG M-V 1999, S. 16)

Bestimmt wird das Kompensationserfordernis durch das Maß des allgemeinen Lebensraumverlustes und der Bodenversiegelung, sofern eine Bodenversiegelung im betroffenen Naturraum im gleichen Umfang wie die Versiegelung nicht möglich sein sollte. Sind Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung betroffen, muss die jeweils beeinträchtigte Funktion im Einzelnen kompensiert werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, das bereits durch die vorhandene Bebauung einer Störung unterliegt. Hier sind nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen, so dass die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt wird. Da das Landschaftsbild des industriell geprägten Fährhafenkomplexes Mukran als nicht schützenswert eingestuft wird, führen die Beseitigung des restlichen Moränenkliffs sowie die festgesetzte Bauhöhe von max. 25 m NHN nicht zu einer weiteren Landschaftsveränderung. Eine additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes ist somit nicht erforderlich.

Zur Ermittlung der Höhe des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Anteil der Gesamtfläche herangezogen, der lt. Grundflächenzahl im B-Plan ausgewiesen ist. Dabei werden die zulässigen Überschreitungen berücksichtigt, die lt. § 19 (4) Nr. 3 zulässig sind. Bereits versiegelte oder überbaute Flächen sowie Biotoptypen, die nicht von den geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden, finden keine Berücksichtigung in der Bilanzierung.

Bei der Flächenermittlung für den Total- und den Funktionsverlust wird die maximal überbaubare Fläche von 80 % zugrunde gelegt. Da die Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, ist von einem Verlust von 100 % auszugehen.

9.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

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

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Eingriffsbereich erstreckt sich auf eine Fläche, die bereits jetzt schon als Hafengebiet genutzt wird. Zudem grenzt die Fläche im Westen an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage und im Norden an eine bereits vorhandene Hafenanlage. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbilds vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3,1 ha. In die Bilanzierung fließt insgesamt eine Biotopfläche von 1,8 ha ein. Diese Fläche umfasst die in Tabelle 2 aufgeführten Biotoptypen. Diese Biotopfläche wird durch die maximal zulässige Bebauung und Flächenversiegelung für Verkehrs- und Lagerflächen fast vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Lediglich im Bereich des vorgesehenen Verkehrsknotens bleibt ein Teil des artenreichen Zierrasens erhalten und wird lediglich durch Funktionsverlust beeinträchtigt. Für die mögliche Totalversiegelung wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Totalverlust für die Erweiterungsfläche

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche m ²	Tatsächlicher Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
4.5.3	Graben trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	1.442	905	2	2,5 (2+0,5)	0,75	1.697
4.5.4	Graben trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	443	443	1	1,5 (1+0,5)	0,75	498
10.1.3	Ruderaler Kriechrasen	2.631	2.631	2	2,5 (2+0,5)	0,75	4.933
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	5.306	1.468	1	1,5 (1+0,5)	0,75	1.652
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	182	0	0	0	0,75	0
14.7.5	Straße	1.951	0	0	0	0,75	0
14.7.9	Bahn/ Gleisanlage	2.733	0	0	0	0,75	0
14.7.12	Hafen- und Schleusenanlage	15.480	0	0	0	0,75	0
14.11.3	Brachfläche der Verkehrs- und Industriefläche	1.572	1.572	0,5	0,5	0,75	590
Gesamtfläche		31.740	7.019				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust							9.370

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust für die Erweiterungsfläche

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
4.5.3	Graben trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	537	2	2	0,75	806
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	3.838	1	1	0,75	2.879
Gesamtfläche		4.375				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						3.685

Im Rahmen der 2. Änderung werden durch die maximal zulässige Bebauung und Flächenversiegelung die Biotopflächen durch das Sondergebiet eine Fläche von 6.150 m² gegenüber dem Bebauungsplan 29

vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Für den damit verbundenen Totalverlust wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Totalverlust für die 2. Änderung

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche m ²	Tatsächlicher Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensations- + Versiegelungs-Faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.1.1	Gebüsch trocken-warmer Standorte §	3.253	3.253	3	4,5 (4+0,5)	0,75	10.979
3.9.2	Moränenkliff, inaktiv §	1.609	1.609	4	8,5 (8+0,5)	0,75	10.257
10.1.2	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standort	1.961	1.961	2	2,5 (2+0,5)	0,75	3.677
Gesamtfläche		6.823	6.823				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust							24.913

§ - gesetzlich geschütztes Biotop

Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Grünfläche im südwestlichen Geltungsbereich an Stelle der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche ergibt sich ein Zugewinn für den Biotoptyp „Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte“. Das bisher ermittelte Kompensationsflächenäquivalent wird durch den Fortfall des Biotopverlustes von dem aktuellen Kompensationserfordernis abgezogen.

Tabelle 6: Flächenäquivalent Biotopzugewinn

Nr.	Biotoptyp	Gesamtfläche m ²	Tatsächlicher Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensations- + Versiegelungs-Faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
10.1.2	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standort	3.100	3.100	1	1,5 (1+0,5)	0,75	3.488
Gesamtfläche		3.100	3.100				
Summe Flächenäquivalent für Biotopzugewinn							3.488

Kompensationserfordernis aus der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29:

1. Erweiterung:

1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	9.370
2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.685

2. Änderung:

1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	24.913
---	--------

Kompensationserfordernis 37.968

Abzüglich Flächenäquivalent durch Biotopzugewinn 3.488

Gesamtsumme Kompensationserfordernis 34.480

Aus dem Ursprungsplan ergab sich ein Kompensationserfordernis von 206.059 Werteinheiten Flächenäquivalent. Bisher wurden davon 192.081 Werteinheiten über die Kompensationsmaßnahmen im

Rahmen der Renaturierung von Fließgewässern ausgeglichen. Damit ergibt sich gegenüber dem erbrachten Ausgleich ein bisher nicht ausgeglichenes Kompensationsdefizit von 13.978.

Gesamtkompensationserfordernis:

Ursprungsplan	13.978
Erweiterung und 2. Änderung	34.480
Gesamt-Kompensationserfordernis	48.548

9.4.1 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der Ausgleich der Totalverluste durch Biotopbeseitigung für die gesetzlich geschützten Biotope „Moränenkliff, inaktiv“ und „Gebüsche trockenwarmer Standorte“ wird im Geltungsbereich des B-Plans 21 auf einer Fläche von 10.000 m² durchgeführt. Die Maßnahme entspricht 21.600 Werteinheiten als Flächenäquivalent.

Tabelle 7: Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Flächen m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ausgleich in B 21						
B1	Fläche entsiegeln, Anlage eines Walles, Nachbau einer Kliffstruktur, teilweise Bepflanzung	5.500	2	4,5	0,6	14.850
B2	Sukzession, Anlage halboffener Flächen trockenwarmer Standorte	4.500	2	2,5	0,6	6.750
Summe		10.000				21.600

Nach Abzug der 21.600 Werteinheiten für die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans 21, verbleibt für die 1. Erweiterung und 2. Änderung des B-Plans 29 ein Kompensationsdefizit von 12.880 Werteinheiten. Zuzüglich des verbliebenen Kompensationsdefizites aus dem Ursprungsplan von 13.978 Werteinheiten ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von 26.858 Werteinheiten. Das Kompensationsdefizit soll über ein Ökokonto ausgeglichen werden.

9.4.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Für den Verlust der gesetzlich geschützten Biotope wird im Geltungsbereich des B-Plans 21 auf den Flurstücken 25 und 26 der Flur 4, Gemarkung Reetz auf einer Fläche von 10.000 m² ein Ersatzbiotop geschaffen (s Anlage). Ziel ist die Schaffung eines trockenwarmen Lebensraumes mit einer Steilkante, die ein inaktives Kliff nachbildet und somit die Biotope wiederherstellen soll, die beseitigt werden.

Dazu wird die Fläche des ehemaligen Busbahnhofs auf der gesamten Fläche (5.500 m²) entsiegelt und landschaftsgerecht hergerichtet. Auf dieser Teilfläche wird ein Wall mit einer Höhe von ca.4-5 m hergestellt. Die Längsseiten des Walls werden als Steilhängen angelegt und soll einem Kliffabbruch nachempfunden werden. Auf der Wallkrone und der südöstlichen Seite werden an mehreren Stellen als Initialbepflanzung für Gebüsche trockenwarmer Standorte Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schlehe

(*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) angepflanzt. Zusätzlich werden auf der nördlich angrenzenden Fläche (4.500 m²) für Reptilien wie Glattnatter wichtige Biotopstrukturen wie Sonnenplätze, Verstecke und frostfreie Überwinterungsquartiere hergestellt. Die artenschutzrechtliche Aufwertung dient der Verbesserung des Lebensraumes der Glattnatter und die Bepflanzung des Walls mit heimischen standortgerechten Gehölzen dient der Verbesserung des Lebensraumes der gebüschbrütenden Vögel. Die Maßnahme wurde im Winter 2020 umgesetzt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 26.858 Werteinheiten wird über das Ökokonto „Naturwald Weinberg bei Althof“ LRO-075 ausgeglichen. Hauptmaßnahmen sind die Sicherung von Alt- und Totholzflächen, und somit die Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald. Die Ökokontofläche liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Baugrunduntersuchung für den B-Plan Nr. 29 der Stadt Sassnitz, Baugrund Stralsund 2008
- Schalltechnische Untersuchung für die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ der Stadt Sassnitz, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 28.03.2018
- Umweltbericht und GOP zum B-Plan Nr. 29, Büro OLAF, 10/2009
- 1. Änderung des B-Plan Nr. 29 der Stadt Sassnitz, Planung Morgenstern und Büro OLAF
- Gutachten „Lebensraumpotentialanalyse und Einschätzung des Erhaltungszustands der Glattnatter (*Coronella austriaca*) auf Rügen“, Dr. Ralf Grunewald, Putbus 23.08.2015
- Abschlussbericht zu faunistischen Kartierungen im Projekt Mukran B-Plan 21, Südstraße und Mukran B-Plan 29, Sondergebiet Süd, Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock 10.10.2017
- Potentialabschätzung für Brutvögel an einem Küstenabschnitt im Rahmen des Projektes „B-Plan 29 - Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“, Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock 24.10.2017

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung und zur Klärung immissionsrechtlicher Belange die o.g. Fachgutachten von Ökologische Dienste Ortlieb und der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellt.

Für die Beseitigung besonders geschützter Biotope wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt. Am 26.02.2019 erging zur Biotopbeseitigung der Bescheid (Az.: 44.30-2019-069) des Landkreises Vorpommern-Rügen über die Erteilung der Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz.

10.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind im Rahmen des Monitoring die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v.a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden. Die Umsetzung wie auch die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der gemeindlichen Verantwortung.

Mit dem vorgelegten Umweltbericht inkl. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 7) wird lediglich eine prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der Planung erreicht. Aus der Bearbeitung ergeben sich Maßnahmen, die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.

Vor der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes eine endgültige artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dazu sind im Vorhinein ggf. konkrete Erfassungen und Kartierungen der relevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet durchzuführen, um geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu planen, und so Tötungen und Schädigungen der Arten zu verhindern. Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Fachgutachten sind durch entsprechend qualifizierte Fachkräfte zu erstellen. Erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplanes nach und nach, sind entsprechende Genehmigungen für die einzelnen Teilbereiche bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Zur Sicherstellung der fachlich korrekten Einhaltung und Durchführung aller erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen. Die konkrete Aufgabenstellung im Rahmen der ÖBB ist frühzeitig vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen abzustimmen.

10.3 Zusammenfassung

Mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ der Stadt Sassnitz werden zusätzliche Flächen als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Dieses betrifft zum einen die Erweiterungsfläche aber auch bisher im Geltungsbereich nicht als Sondergebiet Hafen ausgewiesenen Flächen.

Mit den Festsetzungen der 1. Erweiterung und 2. Änderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Es werden insgesamt zusätzlich bis zu 1,38 ha Bodenfläche versiegelt. Hiervon entfallen auf die 1. Erweiterung 7.019 m² und auf die 2. Änderung 6.823 m². Im Bereich der Erweiterung kommt es zusätzlich zu Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust auf 4.375 m². Im Zusammenhang der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans werden die gesetzlich geschützten Biotope Moränenkliff, inaktiv und Gebüsch trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 4.862 m² beseitigt, wofür vor der Aufstellung dieser Bauleitplanung in einem naturschutzrechtlichen Verfahren eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt wurde.

Durch die Versiegelung und Überplanung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Lebensräume mit ihren typischen Tier- und Pflanzenarten (Biotoptypen).

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets durch die angrenzenden Hafenanlagen gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervor.

Zu den möglichen Immissionsbelastungen der angrenzenden Bebauung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung.

Die angrenzenden nationalen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von den geplanten neuen Nutzungen nicht betroffen.

Zu dem möglichen Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im Bereich der 1. Erweiterung und der 2. Änderung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen. Die hierdurch festgelegten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind zur Sicherung des Artenschutzes zwingend umzusetzen bzw. einzuhalten. Zusätzlich sind vor Beginn der Bauarbeiten Anträge auf artenschutzrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Hierdurch werden ggf. weitere Schutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Fachgutachten sind durch entsprechend qualifizierte Fachkräfte zu erstellen. Die fachlich korrekte Einhaltung und Durchführung der Maßnahmen wird durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sichergestellt.

Als Kompensation der Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope wird außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 21 der Stadt Sassnitz ein Ersatzbiotop geschaffen.

Der weitergehende Kompensationsbedarf wird über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Sassnitz, den 03.09.2021

Der Bürgermeister


Frank Kracht

