

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(STV)/380/2023

öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz - Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 10.03.2023 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	21.03.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.04.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	25.04.2023	Ö

Sachverhalt

Hinweis: In der ursprünglichen Beschlussvorlage wurde außer im Beschlusstitel und im ersten und dritten Absatz des Sachverhalts versehentlich eine falsche Verfahrensbezeichnung verwendet. Dieser Fehler wurde am 18. April 2023 berichtigt. Der Inhalt der Beschlussvorlage blieb ansonsten unverändert.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz sollen aktuelle Anforderungen an die Verwirklichung hafenaaffiner Vorhaben und an die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen im nordöstlichen Bereich des Mukran Ports planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 30. April 2019 zur Beschluss Nr. 29-02/19 STV den entsprechenden Aufstellungsbeschluss. Das Planungsbüro Morgenstern, Brinkstraße 20 in 17489 Greifswald erarbeitete parallel hierzu einen Planvorentwurf (Anlage 1). Diesen billigte die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz in ihrer Sitzung am 30. April 2019 zur Beschluss Nr. 30-02-/19 STV. Daraufhin wurden im Jahr 2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben.

Die Planung wird mittlerweile durch die Sigma Plan Weimar GmbH, Am Kirschberg 33 in 99423 Weimar weiterbearbeitet. Diese erstellte einen neuen Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz (Anlage 2) und eine neue Begründung, einschließlich des Umweltberichts der Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, (Anlage 3) .

Im Vergleich zum bisherigen Planvorentwurf wurden unter anderem folgende Änderungen vorgenommen:

- Ausweisung von Eisenbahnflächen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) unter räumlicher Anpassung der angrenzenden Baugebiete,
- Übernahme von Waldflächen aus der frühzeitigen Beteiligung des Forstamtes Rügen,
- Festsetzung der Verkehrsflächen überwiegend als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehrsfläche“,
- Entfall des Rad- und Wanderwegs zur Anbindung des von der Stadt Sassnitz entlang der Küste geplanten Rad- und Wanderwegs in der öffentlichen Grünfläche,
- Neugliederung der Industriegebiete unter Ausweitung der Bauhöhen (bis auf das jetzige Industriegebiet GI 3, ehemals Industriegebiet GI 1),
- Allgemeine Zulässigkeit von Windkraftanlagen mit einer maximalen Nabenhöhe von 100 Metern zur Energieversorgung ansässiger Betriebe und baulicher Anlagen (Ausnahme: Ausnahmsweise kann nach dem Planvorentwurf auch eine größere Höhe zugelassen werden.),

- Ausnahmsweise Zulässigkeit eine Höhe von max. 68 Metern ü. NHN für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind,
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFL (ehemals Punkt 5.1. der Textlichen Festsetzungen),
- Anpassung der Schutzmaßnahmen unter Punkt 7 der Textlichen Festsetzungen,
- Anpassung der Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen,
- Anpassung von Grünflächen,
- Teilweise Anpassung der Nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise.

Der ursprüngliche Planvorentwurf wurde in vielen Punkten überarbeitet. Bis zur Entwurfsreife sind jedoch noch weitere Maßnahmen erforderlich. Es wird aufgrund der vorliegenden Unterlagen deshalb zunächst eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschlagen.

Der vorliegende Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden unter der Maßgabe gebilligt, dass durch die Vorhabenträgerin bis zur Erstellung des Planentwurfs die Vereinbarkeit der beabsichtigten Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehrsfläche“ mit den Fördermittelbedingungen nachgewiesen und eine alternative Anbindung für den von der Stadt Sassnitz entlang der Küste geplanten Rad- und Wanderweg gefunden wird.

Auf Grundlage des Planvorentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Alternative

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden nicht gebilligt und sind zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☐ Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		X keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen.	

Beschlussvorschlag

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden entsprechend der Anlagen 2 und 3 zu dieser Beschlussvorlage unter der Maßgabe gebilligt, dass durch die Vorhabenträgerin bis zur Erstellung des Planentwurfs die Vereinbarkeit der beabsichtigten Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehrsfläche“ mit den Fördermittelbedingungen nachgewiesen und eine alternative Anbindung für den von der Stadt Sassnitz entlang der Küste geplanten Rad- und Wanderweg gefunden wird.

Auf Grundlage dieses Planvorentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

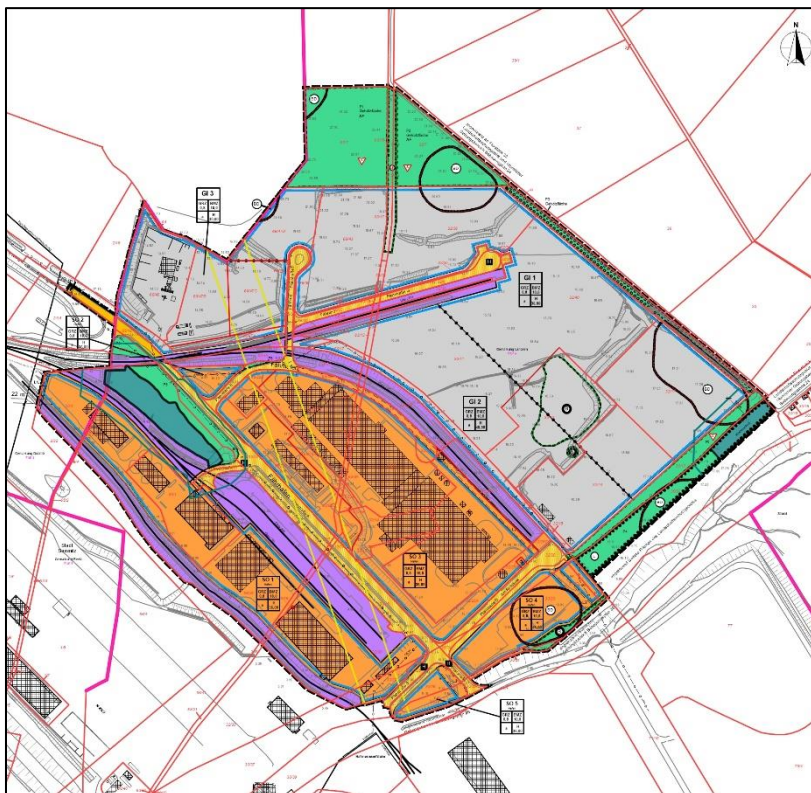
Öffentlichkeitsarbeit:

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage/n

1	Planvorentwurf vom 18.03.19 (zur Information) (öffentlich)
2	Planvorentwurf (Neu) (öffentlich)
3	Begründung mit Umweltbericht (Neu) (öffentlich)

BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7.1
„Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“
18546 Sassnitz/ Neu Mukran



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort



Stadt Sassnitz im März 23

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile zur 1. Änderung des Bebauungsplan 7.1 „Gewerbe und Industriegebiet Hafen Mukran“ Sassnitz durch:

Fortschreibung

SIGMA PLAN®
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
REGIONALBÜRO HOF/BAYERN
HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259

Erstfassung

Planung Morgenstern
Brinkstraße 20
17489 Greifswald

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
TEIL A – ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1. EINLEITUNG	5
1.1. Vorbemerkung	5
1.2. Anlass der Planung	5
1.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	6
1.4. Planungsvorgaben und Planungsrecht	7
2. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	8
2.1. Siedlungsentwicklung, Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	8
2.2. Verkehrserschließung	11
2.3. Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	12
2.4. Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	13
2.5. Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz	14
2.6. Immissionen	15
2.7. Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	16
2.8. Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten	16
2.9. Folgerungen	18
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	18
4. INHALT DES PLANS	20
4.1. Städtebauliches Konzept	20
4.2. Flächenbilanz	21
4.3. Bauflächen	22
4.4. Verkehrserschließung	27
4.5. Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung	29
4.6. Leitungsrechte	33
4.7. Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	34

4.8	Waldfläche	36
4.9	Küsten- und Hochwasserschutz	37
4.10	Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	37
4.11	Örtliche Bauvorschriften	42
4.12	Nachrichtliche Übernahmen	42
4.13	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	44
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	51
5.1	Nutzungen und Bebauung	51
5.2	Umweltauswirkungen	52
6.	ABSCHLIESSENDE ERLÄUTERUNGEN	53
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung ...	53
6.2	Verfahrensablauf	53
6.3	Rechtsgrundlagen	54
TEIL B	- UMWELTBERICHT	56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Hafenplan 2019, Fährhafen Sassnitz GmbH.....	7
Abb. 2: Luftbild (Orthophoto) 2015 mit Geltungsbereich.....	8
Abb. 3: Blick Prora auf Mukran Port mit Windkraftanlagen....	25
Abb. 4: Blick Binz auf Mukran Port mit Windkraftanlagen....	25
Abb. 5: Überflutungsszenario BHW 2,10 m NHN.....	46
Abb. 6: Überflutungsszenario BHW 3,10 m NHN.....	46
Abb. 7: Richtfeuer Port Mukran – Prinzipskizze Gelände.....	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbilanz.....	21
----------------------------	----

TEIL A – ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

1. EINLEITUNG

1.1. Vorbemerkung

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 9.064 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2021). 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.

Das im Ortsteil Neu Mukran in den Gemarkungen Dubnitz und Lancken liegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ ist ca. 45 ha groß.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ ist am 09.06.2008 in Kraft getreten. Nunmehr erfolgt nach Beschluss der Stadtvertretung Sassnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplans.

Bereits 2019 wurde mit einem ersten Vorentwurf der 1. Änderung eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Da sich die aktuelle Planfassung wesentlich von dem Vorentwurf 2019 unterscheidet, wird eine weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

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.

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

1.2 Anlass der Planung

Im Bereich des Mukran Ports sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafennutzungen nicht in einem Umfang bzw. einer Nutzbarkeit vorhanden, welche der beabsichtigten Entwicklung entsprechen. Für die aktuellen Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. für Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen sowie die Schaffung der Voraussetzungen

energieautarker Bewirtschaftung der Anlagen, bedürfen die Standortbedingungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 einer Qualifizierung in Hinblick auf die mögliche Auslastung der Bauflächen und auf die Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse.

Daher streben die Stadt Sassnitz und der Vorhabenträger Fährhafen Sassnitz GmbH¹ an, hierfür mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 7.1 und seiner 1. Änderung liegt östlich der L 29 im östlichen Bereich des Mukran Ports und umfasst eine Fläche von ca. 45 ha.

Im Plangebiet liegen in der

- Gemarkung Dubnitz in der Flur 2 das Flurstück 2/31
- Gemarkung Lancken in der Flur 6 die Flurstücke 30/22, 30/23, 30/24, 30/25, 30/26, 30/27, 30/29, 30/30, 30/31, 30/33, 32/1A, 32/1B, 32/5A, 32/5B, 32/7, 32/9, 32/11, 32/12, 32/13, 32/14, 32/15, 32/16, 32/17, 32/18, 32/20A, 32/20B, 32/21, 32/22, 32/23A, 32/5B, 32/24, 32/25A, 32/25B, 32/25C, 32/26, 32/27, 32/28, 32/29, 32/30, 32/34, 32/35, 32/36, 32/37, 32/38, 32/39, 32/40, 63/6, 63/7, 63/8A, 63/8B, 63/9, 63/10, 63/11, 63/12, 63/13, 63/15, 63/17, 63/18, 63/22, 63/23, 63/24, 63/25, 65/3, 66/1, 66/5, 66/7, 66/9, 66/11, 66/12, 66/13, 66/17, 66/18, 66/19, 66/20, 66/22, 66/23A, 66/23B, 66/24, 66/25, 66/26, 66/28, 66/30, 66/32, 66/33, 66/34, 66/36, 66/37, 66/38, 66/39, 66/42, 66/43, 66/44, 66/45, 66/46, 66/47A, 66/47B, 66/47C, 66/47D sowie anteilig das Flurstück 30/33.

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

- im Nordosten an die südwestliche Fahrbahngrenze eines Weges, an der anderen Seite des Weges befinden sich landwirtschaftlichen Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten,
- im Südosten an einen Gehölzstreifen oberhalb des Steilufers, an das Steilufer und an Hafenflächen (Offshore Terminal North),
- im Südwesten an Hafenflächen (Terminal 1),
- im Nordwesten an landwirtschaftlich und verkehrlich genutzte Flächen.

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

Im Südosten grenzt das Plangebiet teilweise an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 der Stadt Sassnitz, nordöstlich liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers.

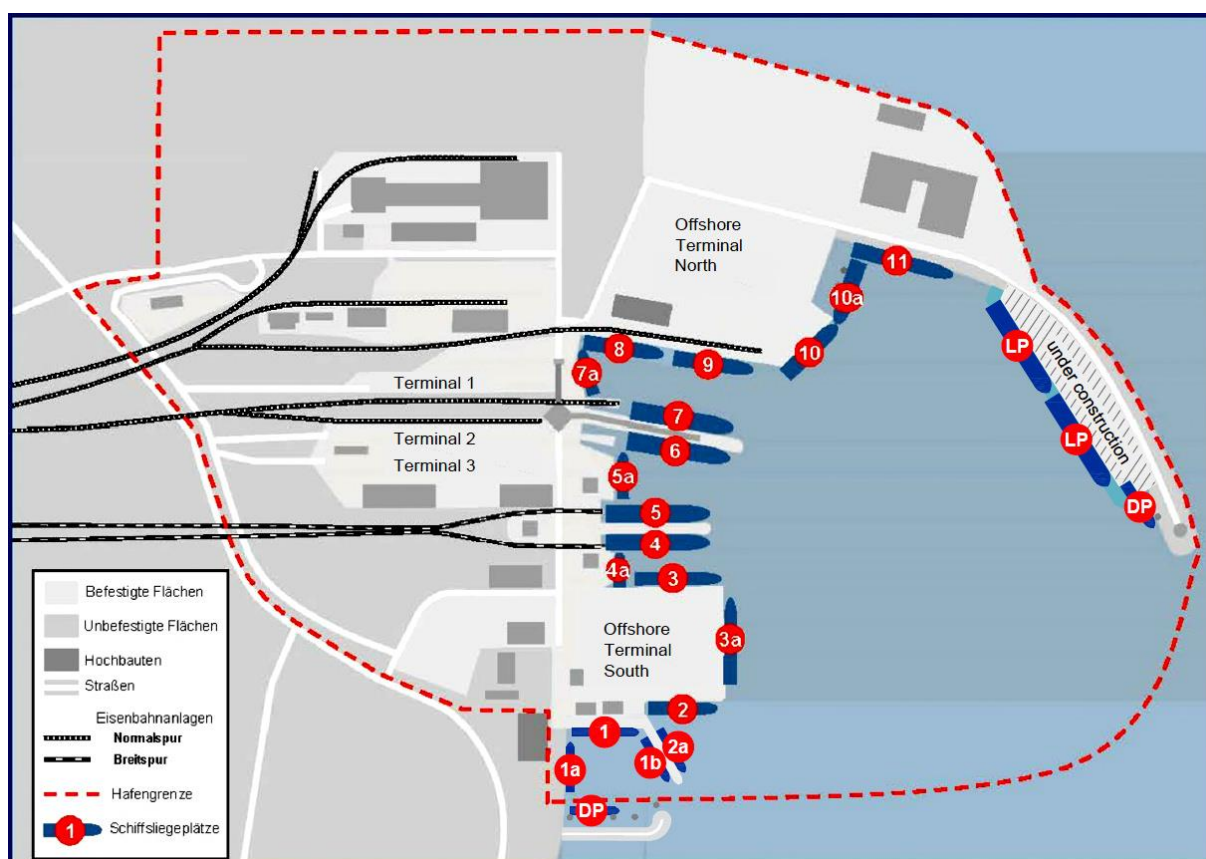


Abb. 1: Hafenplan 2019, Fährhafen Sassnitz GmbH

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 ist Sassnitz-Mukran als landesweit bedeutsamer Seehafen und als Standort für die Ansiedlung havenaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen enthalten, nordöstlich und südwestlich grenzen im weiteren Küstenverlauf Vorbehaltsgebiete für Tourismus an.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Industrie- und Gewerbebestandort Sassnitz – Mukran – Lietzow ist nach dem LEP M-V unzulässig (vgl. 4.3.1 (4), S. 50 und Abb. 20, LEP M-V).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms. Im RREP VP ist Sassnitz-Mukran als überregional bedeutsamer Hafen und als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Im weiteren Küstenverlauf grenzen Tourismusschwerpunkträume an.²

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (wirksam seit 1993, 9. Änderung wirksam seit 2018) ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet, als Gewerbliche Baufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Bahnanlage, als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Siedlungsentwicklung, Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an der Außenküste der Rügener Halbinsel Jasmund, ca. 4 km südwestlich des Sassnitzer Stadtzentrums. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Plangebiets ist



Abb. 2: Luftbild (Orthophoto) 2015 mit räumlichen Geltungsbereich, Quelle: Geoportaltal M-V

² Mit der Nähe zu Küste und Häfen ist ein maritimer Bezug der touristischen Nutzungen verbunden.

durch den Hafen geprägt. In der Nähe der Ortslagen Mukran und Neu Mukran wurde ab 1983 das überregional bedeutsame Infrastrukturvorhaben des Fährhafens verwirklicht. 1986 wurde der Fährverkehr aufgenommen. Nach 1990 verfolgte die Fährhafen Sassnitz GmbH in Übereinstimmung mit der Landesplanung neben dem weiteren Hafenbetrieb den Ausbau zum Gewerbe- und Industriestandort. Seit 2000 konnte eine Reihe von Vorhaben verwirklicht werden, unter anderem die Großprojekte Fischverarbeitungszentrum Euro-Baltic, Rohrummantelungswerk und Zwischenlagerung für die Pipelines Nord Stream 1 und 2, Agrarterminal Viela Export GmbH, Betonelementewerk Mobil Baustoffe GmbH und Rotorblatt-Prototypenfertigung EU-ROS. Durch Aufspülung bzw. Aufschüttung wurden weitere Hafenumflächen gewonnen, die als Offshoreterminals zusammen mit weiteren Flächen der Errichtung, dem Betrieb und der Wartung von Offshore-Windparks dienen. Die Dachmarke „Mukran Port“ widerspiegelt den Ausbau des ehemals reinen Fährhafens zu einem wichtigen Industrie- und Wirtschaftszentrum an der deutschen Ostseeküste.

Bestand und Nutzung des Plangebiets

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

Die Flächen des Plangebiets sind im Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 als Industriegebiete, Gewerbegebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um Hafenumflächen innerhalb und außerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code) einschließlich Verkehrserschließung, im Einzelnen um

- Flächen für hafenaffine Industrie, für hafenaffines Gewerbe bzw. für hafenaffine Vorhaben, hier befinden sich u.a. die Firmen Fährhafen Sassnitz GmbH (Vorhabenträger), Wasco Coatings Germany GmbH, BAMA Werkzeug- und Maschinenhandel GmbH, Mobil Baustoffe GmbH, TSM Technical Services & Marine Logistics GmbH, TBR Transportbeton Nordost GmbH - die als Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzten Flächen sind bereits überwiegend bebaut bzw. befestigt,
- zugehörige für Hafenverkehr genutzte Flächen inkl. Parkplätze und Gleisanlagen sowie stadttechnische Anlagen als Teil der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete,

und im Weiteren um

- öffentliche Straßenverkehrsflächen als Zufahrt zum Hafen inkl. Fährverkehr,
- unbebaute Flächen, Grün-, Biotop- und Ausgleichflächen.

Der Gebäudebestand wird im Wesentlichen von Gebäuden für Industrie und Gewerbe unterschiedlicher Größe inkl. Bürogebäude gebildet. Im Weiteren befinden sich sonstige bauliche Anlagen - insbesondere Lagerplätze, Mischplatz des Betonwerks, Behälter und Nebenanlagen sowie - betriebliche Leitungs- und Transportanlagen (Portalkräne) im Plangebiet.³

Im Plangebiet ist ein umfangreicher Anlagen- und Leitungsbestand zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist von Hafenumschlagsfläche, Fläche des Fährterminals (Terminal 1), sonstiger Verkehrsfläche, gewerblich genutzter Hafenfläche und unbebauter Fläche umgeben. Die weiteren Flächen des Mukran Ports befinden sich südlich und westlich bis nordwestlich des Plangebiets.

- Südöstlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 36 mit dem Offshore Terminal North an. Diese Fläche wird für Umschlag sowie derzeit vorwiegend als Lagerfläche genutzt. Südöstlich dieses Gebiets befindet sich u.a. der Standort des Fischverarbeitungswerks der Fa. Euro-Baltic Fischverarbeitungs GmbH mit einem ca. 30 m hohen Kühlhaus (Höhe über NHN). Ebenfalls südöstlich grenzen Grünfläche und das Kliff an. Unterhalb des Kliffs befinden sich ein verlangerter Bereich bzw. der Strand und die Ostsee.
- Südlich befindet sich hinter Hafenflächen die Hafenwasserfläche des Mukran Ports.
- Südwestlich des Plangebiets befindet sich der zentrale Bereich des Hafens mit den Terminals 1 bis 3. Dahinter liegen u.a. Bauflächen des Ortsteils Neu Mukran, deren Bebauung insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und die im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt wird.
- Westlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Flächen des Mukran Ports, die derzeit überwiegend als Lagerflächen verwendet werden.
- Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und in ca. 400-500 m Entfernung die Ortslagen Dubnitz und Mukran sowie Streubebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB.

³ Der Mischplatz des Betonwerks und ein großer Teil der Lagerplätze sind in Abbildung 2 (Digitales Orthophoto von 2015) noch nicht enthalten.

- Nordöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Ausgleichsflächen sowie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Golfplatz Sassnitz / Mukran“, welcher die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Wesentlichen überlagert.
- Östlich des Plangebiets befinden sich oberhalb des Kliffs im Außenbereich gem. § 35 BauGB die zum Ortsteil Mukran zählende Bebauung einer ehemaligen Dienststelle zum Betrieb eines Richtfunkfeuers und Gartengrundstücke mit zugehöriger Bebauung. Die Bebauung entstand ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Teilweise wurden erneute Nutzungen bzw. Folgenutzungen aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Planverfahren des Bebauungsplans 36 wurde von einem Einwender beschrieben, dass zwei Gebäude zum Wohnen und ein weiteres Gebäude für die Leitung eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. Entsprechende Baugenehmigungen sind der Stadt Sassnitz weder bekannt noch wurden sie belegt.⁴ Unterhalb des Kliffs befinden sich der Strand und die Ostsee.

2.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt

- per Straße von Nordwesten von der Bundesstraße B 96 b und der Landesstraße L 29, im Weiteren über die öffentliche Straße „Neu Mukran“ und angrenzende Bereiche des Mukran Ports,
- per Schiene über die zum großräumigen Schienennetz gehörende Bahnstrecke zum Fährhafen und über betriebliche Gleisanlagen des Mukran Ports sowie
- wasserseitig über die zur Ostsee gehörende Bundeswasserstraße Prorer Wiek und über die Hafenwasserfläche.

Bei der teilweise im ISPS-Bereich befindlichen Fläche im Süden des Plangebiets handelt es sich um eine Zufahrt zu angrenzenden Hafenflächen.

Im Plangebiet erfolgt die verkehrliche Erschließung über die im Ursprungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Straßen

- Straße „Neu Mukran“ als Planstraße A und
- abzweigend bzw. in Verlängerung Planstraßen B bis H.

Im Westen des Plangebiets zweigt von der Planstraße A eine Zufahrt zu den Terminals 1 bis 3 ab.

⁴ Eine baurechtliche Zulässigkeit dieser derzeitigen Nutzungen wird dadurch jedoch nicht bewirkt. Aus den aufgeführten Wohnnutzungen der Gebäude Mukran 8 und 9 ergibt sich kein Wohnstandort im Sinne des Baurechts: Beim unter Mukran 9 genannten Gebäude besteht eine Nutzungsuntersagung des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt für einen Teil des Jahres wegen der Gefahr des Abbruchs des Kliffs. Bei der im Weiteren aufgeführten Nutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich grundsätzlich um eine wesentypische Nutzung des Außenbereichs nach § 35 BauGB.

Über das Plangebiet sowie über weitere angrenzende Bereiche des Hafens wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 36 mit dem Offshore Terminal North erschlossen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Planstraße A umfasst als Nebenanlagen einen straßenbegleitenden Gehweg, Stellplätze und Verkehrsgrün.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht teilweise in der Bemessung und in der Art der festgesetzten verkehrlichen Nutzung nicht mehr den Anforderungen der hafenspezifischen Transportprozesse.

Die im Plangebiet vorhandenen Gleise werden für betriebliche Abläufe im Mukran Port genutzt. Die Eisenbahnflächen sind teilweise gewidmet und fallen unter das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG). Die höhengleichen Kreuzungen von Bahn und Straße sind durch das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG) geregelt. Eine ordnungsgemäße Abwicklung des hafenspezifischen Verkehrs ist gesichert.

Die Hafenwasserfläche des Mukran Ports befindet sich südlich des Plangebiets, sie reicht bis ca. 30 m an das Plangebiet heran.

2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Elektrizität: Im Plangebiet befinden sich innerhalb der festgesetzten Bauflächen mehrere Transformatorenstationen der E.DIS AG zur Versorgung von Flächen des Mukran Ports.

Versorgung mit Wärme: Im Osten des Plangebiets befindet sich in einer als Industriegebiet festgesetzten Baufläche ein Heizwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Versorgung von Flächen des Mukran Ports.

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung der EWE Netz GmbH. Diese verläuft südlich durch das GI 2 parallel zur Eisenbahnanlage.

Westlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine 110-KV-Hochspannungsleitung, deren Schutzabstand teilweise im Plangebiet liegt.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden.

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

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

Im Weiteren bestehen Fernwärmeleitungen des Mukran Ports.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Grünflächen, Natur und Landschaft

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

Das Gebiet des Mukran Ports wird wesentlich durch die vorhandenen Anlagen der Hafennutzung bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich ist stark anthropogen (durch die Tätigkeit des Menschen) geprägt. Seine Oberfläche besteht überwiegend aus bebauten, befestigten bzw. aufgeschütteten Flächen. Erhebliche Teile des Plangebiets sind versiegelt worden. Die vorhandenen Vegetationsflächen bilden einen untergeordneten Anteil und wurden im Ursprungsplan überwiegend als Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen befinden sich im Osten des Plangebiets gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope und im Norden des Plangebiets gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume in Baumreihe. Im Plangebiet wurden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklicht. In Teilbereichen festgesetzter Bauflächen des Plangebiets entwickelte sich Aufwuchs. Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 „Ostrügen“. Teilweise überlagert sich das LSG im südlichen Randbereich mit unbebauten Flächen des Plangebiets.

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

Artenschutz

Mit der Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen zu Bau- und Verkehrsflächen des Plangebiets wird der Umfang der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen insgesamt nicht vergrößert. Eine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation wird jedoch aufgrund

- der Überplanung gesetzlich geschützter Biotop- und Waldflächen
- der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1, insbesondere der vorgesehenen stärkeren Versiegelung,
- der in Teilbereichen bisher nicht erfolgten Umsetzung des Bebauungsplans und
- des ggf. erneuten Einwanderns von Amphibien in Gewässer- bzw. Feuchtbiotope des Plangebiets

erwartet. Dies bedarf der Prüfung in einer artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und erforderlichenfalls der Berücksichtigung in der 1. Änderung des Bebauungsplans.

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

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

Wasserflächen

Im Plangebiet liegen keine Wasserflächen.

Oberflächengewässer

In einem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop befindet sich ein Kleingewässer. Es ist im Ursprungsbebauungsplan als Teil der Grünflächen festgesetzt.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Küsten- und Hochwasserschutz

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.

§ 89 Abs. 1 und 4 LWaG M-V treffen i.V.m. § 82 Abs. 2 Regelungen zur Anzeigepflicht für bauliche Anlagen.

Zu den Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V und gemäß § 89 LWaG M-V wird weiter in den Punkten 4.7, 4.12 und 4.13 ausgeführt.

Das Plangebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand eine Höhenlage zwischen ca. 3,00 und ca. 25,00 m NHN und liegt damit oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Mukran von 2,60 m ü. NHN gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.2. Eine niedrig gelegene Geländefläche befindet sich in der Nähe des Hafenbeckens. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gewässergraben

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft von Süd-Ost nach Nord-West ein verrohrter Gewässergraben (Rohrleitung DN 1200 Beton), Nr. 39/45. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 4 m einhalten.

2.6 Immissionen

Im Bereich des Mukran Ports bestehen Vorbelastungen der Immissionsarten Lärm, Stäube und Gerüche, die von vorhandenen Nutzungen der Bau- und Verkehrsflächen (Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen, Landesstraße L 29 und weitere Straßen) ausgehen.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets befinden sich insbesondere⁵

- nördlich in ca. 400-500 m Entfernung mit den Ortslagen Dubnitz und Mukran sowie mit Streubebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- nordöstlich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 24 „Golfplatz Sassnitz / Mukran“,
- östlich im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Garten-, Büro- und Wohnnutzungen,
- südwestlich mit Bebauung des Ortsteils Neu Mukran, welche insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt wird,
- südlich und südwestlich des Plangebiets mit Büronutzungen.

⁵ Vergl. Punkt 2.1 – Siedlungsentwicklung, Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets sind insbesondere die Büronutzungen des Verwaltungsgebäudes des Mukran Ports immissionsempfindlich. Für den Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ herangezogen.

Mit dem Anlass der Planung ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen beabsichtigt bzw. absehbar. Aus dem eingetretenen Wandel der Nutzungsanforderungen an den Hafen ergeben sich hingegen erhebliche Veränderungen in der Verortung von Emissionen im Mukran Port. Durch die Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. der Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen haben vorhandene bzw. vorgesehene Nutzungen häufig Projektcharakter, wobei teilweise in verschiedenen Bereichen des Mukran Ports Flächen benötigt werden. Für eine optimale Nutzung der Flächen im Mukran Port erweisen sich daher Lärmemissionskontingentierungen wie im Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 als nicht mehr ausreichend flexibel und damit als unzumutbar. Daher enthalten die jüngeren Bebauungspläne im Bereich des Mukran Ports, 36 und 42, diese Kontingentierungen nicht. Im Zuge des laufenden Planverfahrens der Änderung des Bebauungsplans 21 wurde die enthaltene Lärmemissionskontingentierung im Bereich des Mukran Ports aufgehoben. Im Bebauungsplan 29 wurde im Änderungsverfahren die Aufhebung der Lärmkontingentierung bereits genehmigt.

Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - werden im Bebauungsplanverfahren geprüft. (s. Punkt 4.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung)

2.7 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Mehrere Flächen des Plangebiets sind analog dem Ursprungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal übernommen. Hierzu wird in den Punkten 4.12 und 4.13 ausgeführt.

2.8. Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Baugrund

Gemäß geologischer Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt des LUNG M-V⁷ ist im südlichen Bereich des Plangebiets die obere Schicht durch anthropogene Aufschüttung geprägt. Der nördliche

⁶ Schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock, Juni 2007.

⁷ Zugriff am 04.03.2019.

Bereich des Plangebiets weist gemäß Kartenportal Umwelt als obere Schicht Geschiebemergel der Hochflächen und zum kleineren Teil Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland von Eisrandlagen auf.

Im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgten in den 1980er Jahren zum großen Teil erhebliche Geländeänderungen, es ist bereits im Wesentlichen bebaut. Im nördlichen Bereich wurden in den zurückliegenden Jahren für Lagerzwecke erheblichen Flächen aufgeschüttet bzw. versiegelt.

Für die im Ursprungsplan ausgewiesenen Bauflächen wird daher von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen, wobei auf erhöhte Gründungsaufwendungen in Bereichen mit organogenen Ablagerungen und nicht geeigneten Aufschüttungen hinzuweisen ist.

Gemäß Begründung des Ursprungsplans (S. 8) besteht keine ausreichende Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Bodenschutz

Im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen sind Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen erforderlich. Gemäß Begründung des Ursprungsplans sind in einigen Teilbereichen Bodenverunreinigungen aus vorherigen Nutzungen bekannt (S. 18 - ehem. Abstrahlhalle) bzw. anzunehmen (S. 5 - ehem. Tanklager).

Gem. LAGA-Mitteilung 20 sind Böden

- mit dem Zuordnungswert Z0 im Allgemeinen uneingeschränkt für den Einbau verwendbar,
- mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 eingeschränkt für den Einbau verwendbar und
- mit einer Überschreitung des Z2-Wertes generell fachgerecht zu beseitigen / entsorgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

2.9 Folgerungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ können die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz abgeleiteten Festsetzungen in Hinblick auf die Anforderungen der eingetretenen und der weiteren Entwicklung des Mukran Ports optimiert und somit die beabsichtigte Hafenentwicklung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ ist die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt. Im Bereich des Mukran Ports sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafennutzungen nicht in einem Umfang bzw. einer Nutzbarkeit vorhanden, welche der beabsichtigten Entwicklung entsprechen. Für die aktuellen Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen sollen die Standortbedingungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in Hinblick auf die mögliche Auslastung der Bauflächen und die Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse qualifiziert werden:

- Für die im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellten Flächen soll in räumlicher Nähe der Liegeplätze des Hafens die Nutzbarkeit für größere Vorhaben bzw. Ansiedlungen verbessert werden. Dazu soll hier eine Ausweisung der Baugebiete als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seehafen statt bisher als Industriegebiet vorgenommen werden und damit die Möglichkeit einer stärkeren Flächenversiegelung eingeräumt werden können.
- Für die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen dargestellten Flächen soll ebenfalls die Nutzbarkeit für größere Vorhaben bzw. Ansiedlungen verbessert werden. Dazu soll eine hier einheitliche Ausweisung der Baugebiete als Industriegebiet statt bisher als Gewerbegebiet und als Industriegebiet vorgenommen werden. Hier soll auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen angepasst werden.
- Die bisher als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sollen unter Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse in der Bemessung angepasst werden und, bis auf den Bereich der Zufahrt im Nordwesten, als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenverkehrsflächen ausgewiesen werden.
- Die Regelungen zum Lärmimmissionsschutz sollen zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Bauflächen flexibler gestaltet werden.
- Der im Bereich des Küstenschutzstreifens innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Geh- und Radweg soll dort

aus Sicherheitsgründen (Hafenverkehr) entfallen und anderweitig um den Hafen geführt werden. Eine alternative Route wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

- Die Bahnflächen wurden definiert und entsprechend festgesetzt. Notwendige Entwidmungsverfahren werden parallel zur B-Plan-Änderung eingeleitet.
- Vom Gewerbe- und Industriegebiet umschlossene Grünflächen entfallen, um groß bebaubare und bedarfsgerechte Flächen zu erzielen, die den aktuellen Anfragen und Marktnachfragen entsprechen.
- Übernahme von Waldflächen gemäß Beteiligung 2019
- In den Sonder- und Industrieflächen sollen zukünftig Windkraftanlagen als Einzelanlagen zulässig sein. Sie dienen den Betrieben zur Energieversorgung und bieten die Möglichkeit mit einem breit aufgestellt Energiemix eine Energieautarkie realisieren zu können.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ soll ein Beitrag zur weiteren Gewerbe-, Industrie- und Hafenentwicklung und damit zur weiteren Entwicklung der Stadt Sassnitz und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen bzw. geändert, welche im folgenden Abschnitt begründet werden. Im Weiteren werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert und Hinweise gegeben.

4. INHALT DES PLANS

4.1 Städtebauliches Konzept

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ im räumlichen Geltungsbereich die Nutzbarkeit der Bauflächen für größere hafenaffine Vorhaben bzw. Ansiedlungen verbessert werden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden nunmehr die Baugebiete als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen ausgewiesen, welche der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens dienen und für die aufgrund des Erfordernisses der optimalen Ausnutzung der Bauflächen in räumlicher Nähe der Liegeplätze des Hafens eine stärkere Flächenversiegelung zugelassen wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Baugebiete einheitlich als Industriegebiet ausgewiesen, ebenfalls um betrieblichen Anforderungen besser gerecht werden zu können.

Mit der angepassten Bemessung und nunmehr teilweise als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenverkehrsflächen ausgewiesenen bisherigen Verkehrsflächen soll den derzeitigen und den absehbaren Anforderungen hafenspezifischer Transportprozesse entsprochen werden. Bahnanlagen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz werden als solche festgesetzt.

Mit der Planung wird keine grundsätzliche Änderung des Umfangs der Emissionen vorbereitet. Der mit der möglichen stärkeren Flächenversiegelung der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen, mit dem Wegfall ehemals festgesetzter Grünflächen und mit vergrößerten Verkehrsflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Des Weiteren sind gegebenenfalls artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

4.2 Flächenbilanz

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

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Teilflächen
	Gesamtfläche	44,85 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	31,41 ha	Industriegebiet - Industriegebiet GI 1 - Industriegebiet GI 2 - Industriegebiet GI 3 Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen - Sondergebiet Seehafen SO 5 Hafen	18,08 ha 10,77 ha 4,54 ha 2,77 ha 13,33 ha 4,41 ha 0,23 ha 7,05 ha 1,29 ha 0,35 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	2,73 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Hafenverkehrsfläche	0,18 ha 2,55 ha
§ 9 (6)	Bahnanlagen	5,26 ha	Eisenbahnflächen nach AEG	5,26 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	4,69 ha	Private Grünflächen	4,69 ha
§ 9 (1) 18b.	Wald	0,76 ha	Reine Waldfläche Küstenschutz	0,56 ha 0,20 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

4.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ werden unter Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz und den Zielen und Zwecken der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1:

- im südlichen Bereich des Plangebiets Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Seehafen anstelle bisher ausgewiesener Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt sowie
- im nördlichen Bereich des Plangebiets – soweit noch nicht mit dieser Art der baulichen Nutzung ausgewiesen – Industriegebiete gem. § 9 BauNVO anstelle bisher ausgewiesener Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Damit sollen die Standortbedingungen in Hinblick auf die mögliche Auslastung der Bauflächen qualifiziert werden. Die Begrenzung der Bauflächen wird an die teilweise veränderte zeichnerische Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen angepasst.

Die in der Planzeichnung als **Industriegebiete** gem. § 9 BauNVO mit GI ausgewiesenen Flächen dienen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Weiteren wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 das Nutzungsspektrum konkretisiert. Die Festsetzung des Nutzungsspektrums wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Standortbedingungen des Hafens geändert.

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Industriegebiet mit GI gekennzeichneten Flächen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen und
- Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von max. 100 m zur Energieversorgung ansässiger Betriebe und baulicher Anlagen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die ansonsten gem. § 9 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs. Im Weiteren entspricht dies den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes Mecklenburg-Vorpommern.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO die ansonsten ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, um nicht immissionsrechtliche Konflikte zu begünstigen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs und um nicht immissionsrechtliche Konflikte zu begünstigen.

Die in der Planzeichnung als **Sonstige Sondergebiete** gem. § 11 BauNVO mit SO Hafen (Sondergebiete Seehafen) ausgewiesenen Flächen dienen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens, auch solcher Betriebe, die in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO unzulässig sind. Im Weiteren wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 das Nutzungsspektrum konkretisiert.

Zulässig sind in den in der Planzeichnung als Sondergebiete Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen, SO 4 Hafen und SO 5 Hafen gekennzeichneten Flächen:

- Betriebe und Anlagen aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen (wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsflächen, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betreiben von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen, zur Versorgung und Wartung von Schiffen erforderliche Anlagen und Betriebe)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen,
- für Produzenten, Dienstleister, Serviceanbieter eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs an der Stätte der Leistung,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und
- Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von max. 100 m zur Energieversorgung ansässiger Betriebe und baulicher Anlagen.

Unzulässig sind:

- Einrichtungen des Einzelhandels wegen des durch sie verursachten störenden Individualverkehrs. Im Weiteren entspricht dies den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes Mecklenburg-Vorpommern,
- Vergnügungsstätten, weil sie nicht zum erwünschten Nutzungsspektrum vorrangig maritimer Betriebe gehören,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, um nicht immissionsrechtliche Konflikte zu begünstigen.

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (0,8) entsprechen der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie sollen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Die als textliche Festsetzung gemäß § 19 BauNVO für die Sondergebiete Seehafen 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 des Ursprungsplans nach § 16 Abs. 2 BauNVO mit 30, 32 und 36 m über HN festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Höhen über HN wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Vereinheitlichung der Bestimmungen der Bebauungspläne des Mukran Ports in entsprechende festgesetzte Höhen über NHN bei Beibehaltung der Rundung in Meter übertragen. Infolge der Rundung sind die möglichen Höhen baulicher Anlagen im Bezug zum Gelände etwas niedriger (ca. 0,15 m) festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgte im GI 1, GI 2 und den Sondergebieten bedarfsgerecht und wurde in GI 1 von 30 bzw. 32 auf 36 m ü. NHN sowie im GI 2 von 30 bzw. 36 m auf 40 m ü. NHN erhöht. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde technologisch bedingt erhöht, um eine zeitgemäße Verladetechnik in den Produktionsanlagen ermöglichen zu können. Unter Berücksichtigung des geplanten Richtfeuers und Vermeidung von Konflikten wurde im GI 3 die maximal zulässige Höhe auf 30 m ü. NHN festgesetzt.

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

⁸ Es soll in räumlicher Nähe der Liegeplätze des Hafens auch eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung - wie Transport und Lagerung von Gütern auch großer Dimensionen und großen Gewichts oder Fertigungsschritte, die aus technologischen Gründen im Hafengelände zweckmäßig sind - vermieden werden.

Im Mukran Port besteht Flächenknappheit an Kais und an sich anschließenden Hafenflächen, in deren Zusammenhang auch die erfolgten Aufspülung bzw. Aufschüttung der neuen Flächen stehen.

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

Für technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen u. ä. sowie für eventuell technologisch notwendige Kräne, die bauliche Anlagen sind, kann ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden. Dieser Teil der Festsetzung wurde geändert, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Aus gleichem Grund wurden für Windkraftanlagen (Einzelanlagen zur Eigenversorgung) und Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, die Möglichkeiten von Ausnahmen festgesetzt.

Die Ausnahmen sollen möglich sein, wenn keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen und keine Beeinträchtigung von naturschutzrechtlichen Schutzgütern zu erwarten sind.

Um die Auswirkungen der mit der 1. Änderung zulässigen erhöhten Höhe der baulichen Anlage, Nebenanlagen und Anlagen der Energiegewinnung auf das Landschaftsbild darzustellen, wurden Fotomontagen erstellt, die die Sichtachsen von Binz und Prora zum Port Mukran widerspiegeln. Hierbei fällt vor allem auf, dass gerade von der Seebrücke Binz aus, die Windräder in der Hintergrundstruktur stark untergehen. Je nach Wetterbedingung und Himmelsfarbe werden sie im Landschaftsbild kaum wahrnehmbar sein und somit den touristischen Blick nicht beeinflussen. Außerdem befinden sich bereits bauliche Anlagen, sowohl ein Schornstein im Hafen als auch Maste und mindestens ein Windrad in der hintergelagerten Landschaft, die ähnlich wie die Windräder eine höhere Höhe aufweisen.



Abb. 3: Blick von Prora auf Mukran Port mit Windkraftanlagen, eigenes Foto



Abb. 4: Blick von Binz auf Mukran Port mit Windkraftanlagen, eigenes Foto

Die in der Planzeichnung des Ursprungsplans nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baumassenzahlen (Baumassenzahl 10,0) dienen ebenfalls der effektiven Auslastung der Bauflächen und wurden nicht geändert.

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

Zur Klarstellung der zulässigen Bauweise wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans hierzu in der Planzeichnung für die Sondergebiete Seehafen und die Industriegebiete 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 Hafennutzung und Industrienutzung die aus technologischen Gründen erforderliche Variabilität von baulichen Lösungen zu ermöglichen.

Im Weiteren gelten mit der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. textlicher Festsetzung für die Sondergebiete Seehafen 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.⁹ Die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete werden herangezogen, weil der Gebietscharakter der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen diesen Gebieten ähnlich ist.

Geändert festgesetzt ist die Lage der Baugrenzen. In der Planzeichnung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenzen aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen grundsätzlich in 5 m Entfernung zur Begrenzung der

⁹ 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.“

Bauflächen festgesetzt. Im Weiteren werden für Leitungsrechte festgesetzte Flächen ausgegrenzt.

Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind Nebenanlagen und Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierzucht und Kleintiererhaltungszucht in allen Baugebieten unzulässig. Diese Bestimmung wurde aufgenommen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig. Diese Bestimmung des Ursprungsplans wurde nicht geändert.

4.4 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan 7.1 wird die Festsetzung der bereits verwirklichten Verkehrsflächen teilweise in der Bemessung und in der Art der festgesetzten verkehrlichen Nutzung angepasst, um die eingetretenen und absehbaren Anforderungen der hafenspezifischen Transportprozesse zu berücksichtigen:

- Es erfolgen Verbreiterungen der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen, um den Anforderungen des Verkehrs im Zusammenhang des hafenspezifischen Transports, dabei von Gütern großer Dimensionen oder großen Gewichts, zu entsprechen.
- Die wesentliche Zufahrt (Hauptzufahrt) zum Plangebiet wird bis zur höhengleichen Kreuzung mit dem Gleis 205 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Alle weiteren Planstraßen (A-H) werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehrsflächen“ festgesetzt. All diese Straßen dienen neben dem öffentlichen Verkehr zusätzlich dem Verkehr im Zusammenhang des hafenspezifischen Transports.
- Die Planstraße E wird nur noch bis zur Einmündung der Planstraße F geführt, da für den bisherigen weiteren Verlauf nach Südosten wegen der eingetretenen großflächigen Nutzung der Bauflächen keine Notwendigkeit besteht.

Wie bisher wird über das Plangebiet sowie über weitere angrenzende Bereiche des Hafens der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 36 mit dem Offshore Terminal North erschlossen.

Im Westen des Plangebiets zweigt von der Straße „Neu Mukran“ (Planstraße A) eine Zufahrt zu den Terminals 1 bis 3 ab.

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen auch Nebenanlagen wie straßenbegleitenden Gehweg, Stellplätze und Verkehrsgrün.

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 ergeben sich keine wesentlich erhöhten Anforderungen an die landseitige Erschließung per Straßen- und Schienennetze sowie an die wasserseitige Anbindung.

Straßenverkehrsflächen

Wie vorhergehend ausgeführt, ist lediglich die westliche Zufahrt zum Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenverkehrsfläche

Ab der höhengleichen Kreuzung mit dem Gleis 205 werden sämtliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Hafenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die ausgewiesenen Hafenverkehrsflächen 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.

Eine Zufahrtsdiskriminierung erfolgt nicht, da der für den öffentlichen Straßenverkehr allgemein zulässige Verkehr nicht ausgeschlossen wird.

Schienenverkehrsflächen / Eisenbahnflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Eisenbahnanlagen die dem Allgemeinen Eisenbahngesetz unterliegen. Dies betroffenen Flächen sind als Eisenbahnfläche festgesetzt und mit der Fährhafen Sassnitz GmbH abgestimmt.

Feuerwehruzufahrten

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u.a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden bzw. vorzuhalten.

4.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

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

Erforderlicher Ausbau der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen. Er soll soweit wie möglich innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.

Von Leitungen gehen Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Flächen aus. Diese sind durch Leitungsrechte festgesetzt (vergl. Punkt 4.13 – Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter). Leitungen zur internen Erschließung der Bauflächen und Hausanschlüsse werden in der Regel nicht abgebildet.

Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben, auf die im Kap. 4.13 hingewiesen wird.

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festgesetzt. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig. Die Bestimmung des Ursprungsplans wird nicht geändert.

Versorgung mit Elektrizität: Im Plangebiet befinden sich mehrere Transformatorenstation der E.DIS AG zur Versorgung von Flächen des Mukran Ports.

Versorgung mit Wärme: Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Heizwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Versorgung von Flächen des Mukran Ports.

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Im südlichen Bereich des GI 2 verläuft eine Bestandsleitung der EWE Netz GmbH. Bei baulichen Tätigkeiten sind die Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE Netz GmbH sowie die gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Die Planung ist rechtzeitig mit der EWE Netz GmbH abzustimmen.

Parallel zur Planstraße A verläuft der Gewässergraben 39/45, welcher vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ bewirtschaftet wird. Es handelt sich hierbei um eine Rohrleitung (DN 1200

Beton). Zur Rohrleitung ist ein Mindestabstand von 4 m zur Rohrachse von der Bebauung freizuhalten.

Westlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine 110-KV-Hochspannungsleitung, deren Schutzabstand teilweise im Plangebiet liegt.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Da es sich beim Plangebiet um den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, kann mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 nur in begrenztem Umfang ein Ausbau der stadttechnischen Erschließung verursacht werden. Ein Ausbau der stadttechnischen Erschließung resultiert ggf.

- aus der teilweise geänderten Art und dem teilweise zulässigen höheren Maß der baulichen Nutzung,
- aus weiteren Flächen mit verkehrlicher Nutzung und
- aus Änderungen der Bemessungsgrundlagen der Niederschlagswasserableitung.

Der Ausbau der stadttechnischen Erschließung soll bei Erfordernis gemäß zu erarbeitender Erschließungsplanung erfolgen.

Ein Teil der Versorgungsleitungen quert das Plangebiet.

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen inkl. Planungsleistungen sind vom den Bauherren bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Trinkwasserversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser in ortsüblichen Mengen erfolgt über das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist vertraglich zu regeln und zu vereinbaren. Bei erheblichem Wasserbedarf von geplanten industriellen Anlagen sind ggf. gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Die Anschlussbedingungen sind für jedes Bauvorhaben in einem separaten Antragsverfahren zu klären. Mitunter können Maßnahmen zur inneren Erschließung der Baugrundstücke notwendig werden.

Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ist bis zur einer Baumassenzahl (BMZ) ≤ 9 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.¹⁰

¹⁰ Dieser Wert 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.

Festgesetzt ist für alle Baugebiete des Plangebiets eine Bau-massenzahl (BMZ) = 10.

Im Plangebiet befinden sich Hydranten. Mit diesen werden insgesamt maximal 96 m³/h Löschwasser bereitgestellt. Dieser Wert ist als über die Dauer von 2 Stunden verfügbare Löschwassermenge zur Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, zu verstehen.

Soweit Vorhaben mit höherem Löschwasserbedarf - wie gemäß Industriebaurichtlinie - vorgesehen werden, der über die Kapazität der Anlagen des ZWAR hinausgeht, hat der Bauherr für die Abdeckung des erhöhten Bedarfs zu sorgen. Eventuell über die Kapazität der Anlagen des ZWAR hinausgehender Löschwasserbedarf soll durch andere Maßnahmen, wie durch Entnahme aus Löschwasserbehältern oder von Meerwasser gedeckt werden, dabei soll auch die Entnahme von Wasser bei Frost gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von 300 m zu den Objekten nicht überschritten wird.¹¹

Schmutzwasserentsorgung: Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist im Trennsystem auszuführen.

Sollte der Verschmutzungsgrad vom häuslichen Abwasser abweichen und abweichende Inhaltsstoffe enthalten, ist das Abwasser vorzubehandeln. Diesbezüglich gelten die Regelungen in der Abwasseranschlusssatzung des ZWAR § 5 Abs. 7 bis 11.

Die Anschlussbedingungen sind für jedes Bauvorhaben in einem separaten Antragsverfahren zu klären. Mitunter können Maßnahmen zur inneren Erschließung der Baugrundstücke notwendig werden.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser von unbelasteten versiegelten Flächen ist, sofern keine Nutzung oder Versickerung erfolgt, über die öffentlichen Anlagen des ZWAR abzuleiten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist entsprechend vorzubehandeln, so dass es an der Einleitstelle in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation der Qualität von unbelasteten Niederschlagswasser entspricht. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

¹¹ Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden.

Besonders stark verschmutzt gilt Niederschlagswasser von:

- stark frequentierten Straßen mit mehr als 15 000 DTV und stark frequentierte Parkflächen
- Straßen, Plätze und Höfe mit starker Verschmutzung
- nicht überdachte Lager- und Umschlagsplätze für stark verschmutzte Güter
- befestigte Gleisanlagen
- Verkehrsflächen in Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen sowie vergleichbare Flächen

Ggf. können Niederschlagswassermengen auch auf den Grundstücken versickert werden, soweit mit Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dortigen Bodenverhältnisse dies schadlos zulassen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet für die Niederschlagswasserbeseitigung nicht ausreichend.

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Netze der E.DIS AG bzw. über das an sie angebundene betriebliche Netz des Mukran Ports.

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas erfolgt über die vorhandenen Netze der EWE Netz GmbH bzw. über das an sie angebundene betriebliche Netz des Mukran Ports.

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über das betriebliche Netz des Mukran Ports.

Straßenbeleuchtung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität für Straßenbeleuchtung erfolgt über die vorhandenen Netze der E.DIS AG bzw. über das an sie angebundene betriebliche Netz des Mukran Ports.

Telekommunikation / Breitband: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation erfolgt über die Netze von Telekommunikationsdienstleistern bzw. über das an sie angebundene betriebliche Netz des Mukran Ports.

Seitens der ZWAR erfolgt derzeit im Bereich des Plangebietes der Breitbandausbau. Zuerst werden Leerrohre verlegt und zu einem späteren Zeitpunkt Glasfaserkabel eingebracht. Im Rahmen weiterer Planung sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung erforderlich.

Müllentsorgung, Wertstoffeffassung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17.

Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 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 (SchAbfEntG M-V) ist der Mukran Port zur Entgegennahme von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen verpflichtet. Des Weiteren besteht eine Verpflichtung zur Entgegennahme von Schiffsabfällen im Rahmen der Hafennutzungsordnung der Stadt Sassnitz vom 20.03.2015, geändert am 17.03.2016.

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

4.6 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung bzw. der stadttechnischen Erschließung des Plangebiets werden - soweit diese nicht innerhalb von festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorhanden oder vorgesehen ist - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich:

- um das Leitungsrecht L 1 zugunsten der E.DIS AG sowie deren Rechtsnachfolgern, welches sich aus der Überlagerung des Schutzabstands einer Hochspannungsleitung mit Flächen im westlichen Randbereich des Plangebiets ergibt und
- um das Leitungsrecht L 2 zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern für weitere Leitungen, welche sich außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen befinden.

Voraussichtlich werden nach den förmlichen Beteiligungen im Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Anpassungen der abgebildeten Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten erfolgen.

4.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil B der Begründung). Im Umweltbericht sind weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, enthalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch diese Planung vorbereitet werden.

Grünflächen

Eine Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt entgegen dem Ursprungsbebauungsplan nicht mehr.

Alle Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und erhalten 6 verschiedene Zweckbestimmungen (P1 – P6).

Die Grünfläche P1 bis P4 wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten und gelten unverändert fort.

Die Grünfläche P5 des Ursprungsbebauungsplanes entfällt. Durch die Insellage im Industriegebiet (GI 1 und GI 2), mit zwischenzeitlich aufkommenden Waldwuchs, entstehen Konflikte, die so vermieden werden. Ein entsprechender Ausgleich fließt in den Umweltbericht ein (Teil B – Umweltbericht).

Mit der Nummer P5 wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsrasen“ bezeichnet. Diese befinden sich im westlichen Zufahrtsbereich und setzt die Nutzung für die Splitterfläche zwischen Verkehrsfläche und Wald fest, die aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen und unterirdischer Leitungstrassen ohnehin nicht bebaut werden kann.

Die Grünfläche P6 entspricht der öffentlichen Grünfläche Ö1 des Ursprungsbebauungsplans. Durch den Wegfall des Fuß- und Radweges, der nun um den Geltungsbereich herumgeführt werden soll, bedarf es keiner Festsetzung als öffentliche Fläche mehr. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte qualitative und quantitative Beschreibung der Flächenbeschaffenheit wird beibehalten. So soll die Fläche der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Initialpflanzungen sind nicht vorzunehmen und eventuell aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Damit wird eine Art Waldsaum geschaffen, der den angrenzenden Wald und die Grünfläche P4 von der Bebauung trennt und zugleich als Schutzstreifen fungiert.

Der im Ursprungsplan festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil (LB) zwischen P1 und P2 wird gekürzt, um klare Grenzen

zwischen geschützten Gebieten und Industriegebiete definieren zu können. Auch hier wird ein entsprechender Ausgleich im Umweltbericht berücksichtigt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ sind in der Planzeichnung

- die das Plangebiet überlagernde Fläche des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“,
- gesetzlich geschützte Biotope und
- eine Fläche mit gesetzlich geschützten Bäumen in Baumreihe (geschützter Landschaftsbestandteil)

umgrenzt, weil damit die Flächen bzw. Schutzobjekte bestimmt werden, die gesetzlichem Schutzstatus unterliegen und nachrichtlich zu übernehmen sind.

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

Die im Ursprungsplan enthaltenen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurden im Grundsatz mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 beibehalten. Dennoch ist eine Reihe von Anpassungen erforderlich geworden:

- Die Grünfläche Ö1 wird in P6 umgewandelt und wird nunmehr als Fläche für Maßnahmen ausgewiesen. Mit der festgesetzten Maßnahme soll Aufwuchs soweit unterbunden werden, dass hier eine Pufferfläche zwischen der privaten Grünfläche P4 mit der Zweckbestimmung Küstenwald und den ebenfalls bereits im Ursprungsplan festgesetzten Bauflächen verbleibt. Ebenfalls aus diesem Grund ist keine Initialpflanzung vorzunehmen.
- Die privaten Grünflächen P1 und P2 mit den Zweckbestimmungen Gehölzfläche und Sukzessionsfläche werden zur Klarstellung als Ausgleichsflächen und Flächen für Maßnahmen gekennzeichnet.
- Die textliche Festsetzung für die private Grünfläche P3 zum Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde verbindlicher formuliert.
- Die Grünfläche P5 aus dem Ursprungsbebauungsplan entfällt komplett (Begründung siehe Punkt „Grünflächen“)
- Die Festsetzung des Ursprungsplans für den Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Dauer der Entwicklungspflege wird belassen, wobei der Zusatz, dass diese

Festsetzungen für vertraglich vereinbarte Maßnahmen gelten, wegen an dieser Stelle nicht herzuleitendem Rechtsgrund gestrichen wird.

- Die im Ursprungsplan für einen Teil der festgesetzten Bauflächen getroffene textliche Festsetzung, die Bordsteine o.ä. alle 10 m auf einer Breite von 1 m auf Erschließungsflächenniveau abzusenken und bauliche Anlagen unter Erschließungsflächenniveau abzudecken, soll im Rahmen der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz überprüft werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sie in dieser Form nicht weiterverfolgt werden und entfällt daher.

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Mukran Ports zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets verwirklicht werden. Für den Ausgleich ist der Erwerb von Ökopunkten vorgesehen.

Artenschutz

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation und für die Festlegung ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird im Bebauungsplanverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Siehe auch Punkt 2.4 - Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz).

4.8 Waldfläche

Seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes haben sich im Geltungsbereich Waldflächen entwickelt. Ein Teil dieser Flächen wird als Wald in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Waldfläche 1 befindet sich zwischen Gleis 280, Planstraße A und Planstraße H. Bei Waldfläche 2 handelt es sich um eine Teilfläche von Flurstück 30/33 (Gemarkung Lancken), Bereich Küstenschutz. Als zeichnerischer Hinweis wird in der Planzeichnung die Abstandslinie von 30 m zum Wald dargestellt. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz sind hier Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Ausnahmen sind in § 3 der Waldabstandsverordnung M-V geregelt. Möglich ist zum Beispiel die Errichtung von Kalthallen. Damit sind die Flächen im Waldabstandsbereich nur für Lagerzwecke bzw. -hallen nutzbar.

Die im Geltungsbereich derzeit vorhandene Waldfläche 3 (Teile der Flurstücke 32/13 und 32/11, Gemarkung Lancken) wird nicht als Waldfläche festgesetzt. Bei Berücksichtigung des Waldabstandsbereiches von 30 m wird das umgebende Industriegebiet

eingeschränkt und zerschnitten, was die Ansiedlung großflächiger Industrie unmöglich macht. Ferner wird durch die Insellage im Industriegebiet die Waldnutzung und -bewirtschaftung stark eingeschränkt. Eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung wird beantragt.

4.9 Küsten- und Hochwasserschutz

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.¹²

Vorhaben, die nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, sind gem. Abs. 2 LWaG M-V zu untersagen. § 89 Abs. 1 und 4 LWaG M-V treffen i.V.m. § 82 Abs. 2 Regelungen zur Anzeigepflicht für bauliche Anlagen.

Zu den Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V und gemäß § 89 LWaG M-V wird weiter in den Punkten 4.12 und 4.13 ausgeführt.

Zum Schutz vor Hochwasser und Seegang werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben.

4.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil B der Begründung).

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

Die Bauflächen sollen

- als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen bzw.

¹² Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

- als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Seehafen, gewerblichen Ansiedlungen dienen, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen.

Wie u.a. im Punkt 2.6 - Immissionen erläutert, bestehen Vorbelastungen der Immissionsarten Lärm, Stäube und Gerüche, die von vorhandenen Nutzungen von Bau- und Verkehrsflächen - Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen, Landesstraße L 29 und weitere Straßen - ausgehen. Immissionsempfindliche Nutzungen befinden sich sowohl in der Umgebung des Plangebiets u.a. mit Wohnbebauung sowie im Plangebiet mit Büronutzungen. Durch die Ausweisung des Plangebiets als Industriegebiet und als Sondergebiet Seehafen haben die baulichen Nutzungen in der Umgebung des Mukran Ports einen höheren Schutzanspruch als das Plangebiet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 sind erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse, Verkehr und Beheizung) verbunden. Die Auswirkungen Planung auf die immissionsempfindlichen Nutzungen werden im Planverfahren geprüft, gegebenenfalls sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen verbunden.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen werden erforderlichenfalls des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung festgelegt.

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

Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Lärmimmissionsschutz

Da durch den Bebauungsplan maßgebliche Immissionen durch Lärm grundsätzlich zu erwarten sind, werden diese eingehender geprüft.

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 DIN 18005 Teil 1 enthält keine schalltechnischen Orientierungswerte für Industriegebiete, Hafengebiete oder vergleichbare Arten der Nutzung. Hilfsweise wird hier die TA-Lärm¹³ herangezogen.

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 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 wird im Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Für eine optimale Nutzung der Flächen im Mukran Port erweisen sich Lärmemissions-Kontingentierungen wie im Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 als nicht ausreichend flexibel (vergl. Punkt 2.6 - Immissionen).

Im schalltechnischen Gutachten soll anhand eines beispielhaften Szenarios bzw. von Betriebsabläufen die Auswirkungen der Änderung des Plans im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm untersucht werden. Ergänzend sollen Vorschläge zur Lärminderung unterbreitet werden.

Im Bebauungsplan sollen die bisher festgelegten Lärmemissions-Kontingentierungen entfallen und stattdessen darauf hingewiesen werden, dass für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA-Lärm zu führen ist.

Eine Steuerungsmöglichkeit der damit ermöglichten flexibleren Verortung von betriebsbedingten Emissionen ist dadurch gegeben, dass die Flächen im Mukran Port im Wesentlichen im Eigentum der Fährhafen Sassnitz GmbH stehen. Im Weiteren können so auch über die Festsetzungen von Bebauungsplänen hinausgehende Regelungen

¹³Sechste 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).

bzw. Vereinbarungen mit Nutzern dieser Flächen zur Minderung von Lärmemissionen getroffen werden.

Das schallschutztechnische Gutachten ist in Erarbeitung und wird im weiteren Verfahrensablauf eingearbeitet.

Sonstiger Immissionsschutz

Die weiteren mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise maßgeblichen Immissionsarten wurden geprüft (siehe auch Umweltbericht - Teil B 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 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 dem Stand der Technik entsprechendes gerichtetes Licht vermieden.
- Staub: Es sind keine zu erwartenden zusätzlichen Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen. Es sind derzeit keine zusätzlichen Staub emittierende Umschläge bzw. betrieblichen Prozesse vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube verbunden sind.¹⁴

Es sind hierzu keine maßgeblichen, durch die Planung verursachte Immissionen zu erwarten (siehe Umweltbericht - Teil B der Begründung).

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.

¹⁴ Im Falle von Umschlägen bzw. der Ansiedlung 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.

Fazit zum Immissionsschutz

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen verbunden (s.o.).

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub führt bis auf die Immissionsart Lärm zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind. Zur Immissionsart Lärm wird die Einschätzung nach dem zu erstellenden schalltechnischen Gutachten vorgenommen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Umfang und Art möglicher Immissionen werden bei Erfordernis auch durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung eingegrenzt (Vergl. Punkt 4.3 - Bauflächen).

Unabhängig von den Festsetzungen der Planung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes.¹⁵

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

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.

Die geänderten Festsetzungen zu den bereits ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen ermöglichen eine flexiblere und intensivere Nutzung dieser 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. Auch in Hinblick auf die Klimaanpassung wird im Teil B der Planzeichnung auf erforderliche Maßnahmen des Schutzes vor Seegang hingewiesen.

¹⁵ Insbesondere ist auf die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI Nr. 25/1002, S. 511) zu verweisen.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Die im Teil B der Planzeichnung enthaltenen örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 aus den folgenden Gründen aufgenommen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zugelassen, um die Hafenansicht 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.

Oberflächen

Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind ausschließlich in grauweißen und hellgrauen Farbtönen, vergleichbar mit RAL 9002 (Grauweiß) bis RAL 7035 (Lichtgrau) und RAL 7047 (Telegrau 4), zulässig. Metallisch glänzende, spiegelnde und leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen. Damit sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden, welche unter Umständen von den zulässigen maximalen Höhen ausgehen.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B der Planzeichnung wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Bodendenkmalschutz

Die bekannten Bodendenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme im zum Bodendenkmalschutz wurde aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthält.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Für überplante Biotope und

geschützte Landschaftsbestandteile werden entsprechende Ausnahmeanträge gestellt. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens werden notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet und festgesetzt.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Küstenschutzstreifen

Die nachrichtliche Übernahme zum Küstenschutzstreifen gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (150 m) im Teil B der Planzeichnung wurde aufgenommen, weil damit bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Einschränkungen der Zulässigkeit baulicher Anlagen verbunden sind. Dazu werden Hinweise in Punkt 4.13 gegeben. Von einer nachrichtlichen Übernahme als Abbildung in der Planzeichnung wurde abgesehen, da sich mit dem weiteren Hafenausbau Veränderungen ergeben werden.

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 nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte

Der geodätische Festpunkt ist nach § 26 GeoVerm M-V gesetzlich geschützt und zu sichern. Die Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in der Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei

denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Schadenersatzansprüche können geltend gemacht werden.

4.13 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.¹⁶

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

¹⁶ Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, wenn die zuständige Wasserbehörde beteiligt wurde.

Schutz vor Hochwasser und Seegang

Der Hinweis zum Schutz vor Hochwasser und Seegang wurde aufgenommen, um auf mit diesen natürlichen Bedingungen 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 ü. NHN¹⁷ sowie der Seegangsbelastungen zu leisten. Da zukünftig eine Gesetzesänderung aufgrund von Folgen des Klimawandels zu erwarten ist, sind Maßnahmen für ein Bemessungshochwasser von 3,10 m umzusetzen (vgl. Abb. 6).

Seegangsbelastungen resultieren daraus, dass - auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Hafenanlagen - insbesondere bei südlichen Windrichtungen seewärts des Plangebiets Wellenhöhen von knapp 2 m möglich sind. Elektrische sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen, Sammelstellen für Schiffsbetriebsabfälle usw.) sind so zu errichten, dass Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des BHW und der Seegangsbelastungen nicht gegeben ist. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist schriftlich der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Zum Schutz vor Hochwasser und Seegang sind in Nähe des Hafenbeckens für niedriger gelegene Geländeflächen (vgl. Punkt 2.5 - Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz) Maßnahmen zum Gefährdungsausschluss für elektrische Anlagen sowie Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen unter Berücksichtigung der Seegangsbelastung und des BHW zu realisieren. Da sich das BHW ändern kann, sind geeignete Maßnahmen mit der zuständigen Behörde vor Umsetzung notwendiger Maßnahmen abzustimmen. So wird verhindert, dass Maßnahmen durch Änderung veralten. Generell sind topographische Veränderungen im Zuge des auf anderer gesetzlicher Grundlage erfolgenden Hafenausbaus zu erwarten.

¹⁷ Gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.1.



Abb. 5: Potentielles Überflutungsszenario BHW 2,10 m NHN, Quelle: StALUMM

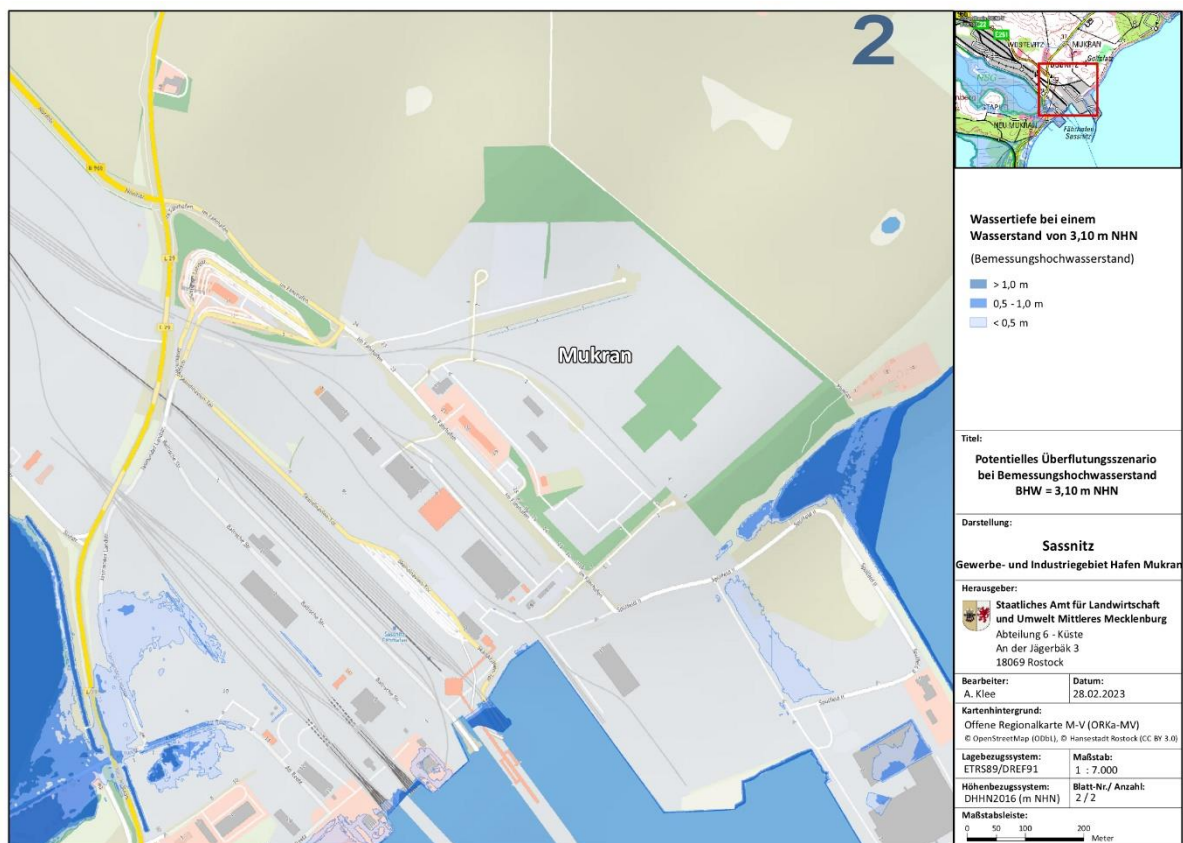


Abb. 6: Potentielles Überflutungsszenario BHW 3,10 m NHN, Quelle: StALUMM

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mit diesem Hinweis wird erläutert, dass der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)¹⁸ zu führen ist. Weitere Erläuterungen befinden sich im Punkt 4.10 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt

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

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

Dieser Hinweis zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt dient der Gewährleistung der Belange der Schifffahrt, u.a. ihrer Sicherheit.

Für ein vorgesehene Richtfeuer in Verlängerung der Zufahrtssachse des Hafens ist landseitig eine Freihaltezone - beidseitig 25 m der Sichtachse - notwendig, welche sich mit dem Plangebiet überlagert (s. Stellungnahme vom 08.07.2019 des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts Stralsund).

Die Planung der Fährhafen Sassnitz GmbH (vgl. Abb. 7) wurde vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund bestätigt. Favorisiert werden die Standorte Nr. 4 und 5 für ein Ober- und Unterfeuer. Diese liegen über der festgesetzten Gebäudehöhen von 30 m ü. NHN. Zur Konfliktvermeidung wurden die Höhen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan von 36 m ü. NHN auf 30 m ü. NHN angepasst. Diese Anpassung fand im Rahmen des ersten Vorentwurfs 2019 noch nicht statt.

¹⁸ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Die Anbringung der Richtfeuer sollte 5 m über die Sichtachse liegen (vgl. Abb. 7), um bei ungünstigen Sichtverhältnissen die Sichtbarkeit zu gewährleisten. Bei einer Genehmigung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die Freihaltezone zu beachten (siehe Teil A – Zeichnerische Festsetzung „4. Hinweise“).

Als Alternativstandort besteht die Möglichkeit mittels Sektorleitfeuer an den Standorten Nr. 2 und 3 zu positionieren. Diese kommt lediglich in Betracht, sollte die favorisierte Lösung nicht umsetzbar sein, da sie die nautisch schlechtere Lösung ist.

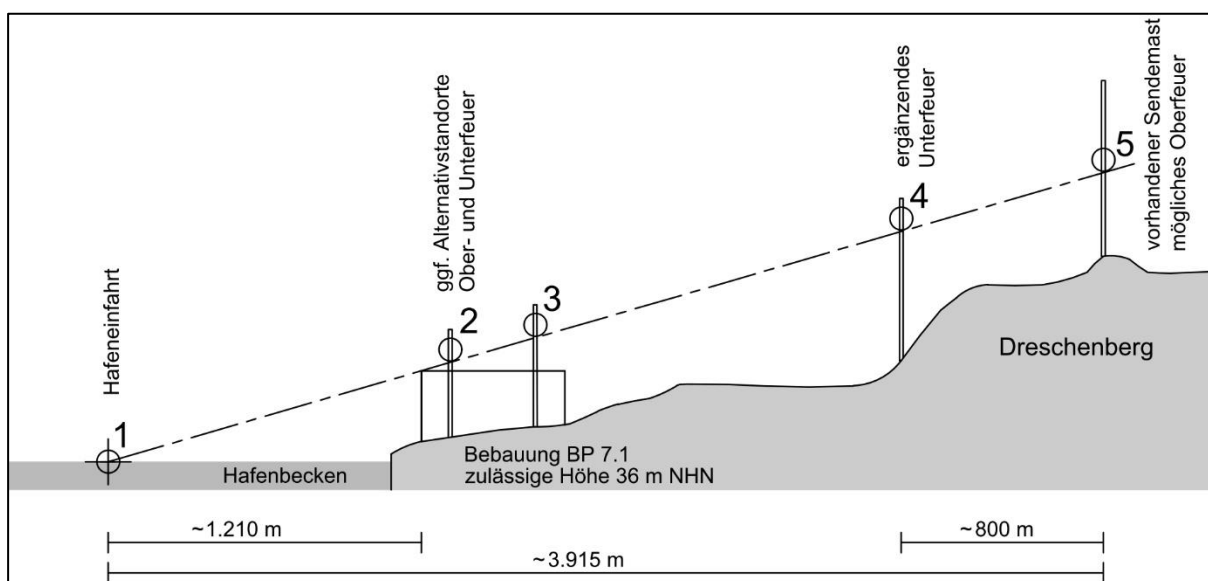


Abb. 7: Richtfeuer Port Mukran – Prinzipskizze Gelände, Stand 2019

ISPS-Bereich

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

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zuleitungen und Hausanschlüsse wurden nicht dargestellt, da sie keinen Normcharakter haben und ihre Lage teilweise wegen ungenauer Bestandspläne unsicher ist.

Aufgrund ihrer Bedeutung wird auf

- 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.

Bodendenkmalschutz

Die in der Planzeichnung als Bodendenkmal nachrichtlich übernommenen Flächen kennzeichnen Bereiche mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Der Hinweis dient dem Verweis auf Verpflichtungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes M-V für den Eigentümer der Flächen.

Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- in Bearbeitung -

Ausgleichsmaßnahmen

Dieser Hinweis ist im Teil B – Text enthalten, um darauf hinzuweisen, dass der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Februar 2019, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2012 bis Februar 2019 und 2022 teilweise ergänzt. Lagebezugssystem ist das ETRS89/UTM.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Dieser Hinweis ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu

machen. Die in der Plangrundlage enthaltenen Vermessungen sollen im Planverfahren ergänzt werden.

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.

Umwelthygiene

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

Baugrund

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

Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume in Baumreihe

Mit diesem Hinweis wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Norden des Plangebiets eine Baumreihe mit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen befindet.

Kampfmittel

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

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampf-mittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampf-mittelverdächtige 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.

Bundeswehr

Das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Putgarten. Soweit für bauliche Anlagen Höhen von über 30 m über Grund vorgesehen werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

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.

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.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Nutzungen und Bebauung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ 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 bzw. Veränderung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung verbesserter Voraussetzungen für die Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. für die Ansiedlung hafenaffiner 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. Mit der Planung 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.

5.2 Umweltauswirkungen

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

Das Plangebiet, es umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans des Bebauungsplans 7.1, ist durch seine Lage auf überwiegend 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 B, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Nach dem bisherigen Kenntnisstand der Umweltprüfung wird erwartet, dass vorbehaltlich der Ergebnisse zu erstellender Gutachten – schalltechnische Untersuchung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verbunden sind.

Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden auf Basis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgelegt.

Der Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets verwirklicht werden.

Die Planung leistet einen Beitrag zu Klimaschutz insbesondere dadurch, dass die geänderten Festsetzungen zu den bereits

ausgewiesen Bau- und Verkehrsflächen eine flexiblere und intensivere Nutzung dieser Flächen ermöglichen. 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. Auch in Hinblick auf die Klimaanpassung wird im Teil B der Planzeichnung auf erforderliche Maßnahmen des Schutzes vor Seegang hingewiesen.

6. ABSCHLIESSENDE ERLÄUTERUNGEN

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Mit dem Vorhabenträger sind bzw. werden unter Wahrung der Planungshoheit der Stadt Sassnitz vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB und im gegebenenfalls erforderlichen Erschließungsvertrag getroffen, welche

- die Finanzierung der Planungsleistungen,
- die Umsetzung der erforderlichen verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung,
- die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und der gegebenenfalls erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG

regeln.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Gegebenenfalls sollen Flurstückszerlegungen bzw. -verschmelzungen vorgenommen werden.

Leitungsrechte sind durch Eintragung von Baulasten (gemäß § 83 LBauO M-V) bzw. von Dienstbarkeiten zu sichern. Die verkehrliche Erschließung der Flurstücke, die nicht an die ausgewiesenen mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen angeschlossen sind, ist durch Vereinigungsbaulasten zu sichern.

6.2 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 30.04.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Vorentwurf März 2019 2. Quartal 2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Vorentwurf März 2023 2. Quartal 2023

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 3. Quartal 2023
- Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und formelle Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 4. Quartal 2023
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1. Quartal 2024

6.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetz vom 04.01.2023 I Nr. 6 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 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 3 des Gesetzes vom 18. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) 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 4 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Seite 1408) geändert worden ist.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2019 (GVObI.MV S. 467).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. 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 das Gesetzes vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866) 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 12. August 2022.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Einfügung der §§ 72a und 80a, mehrfach durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.
- 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, zuletzt geändert am 08. Oktober 2013.

TEIL B - UMWELTBERICHT

Vorentwurf

Umweltbericht

**zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1
im Gewerbe- und Industriegebiet des Fährhafens
Mukran**





Auftragnehmer: Ökologische Dienste Ortlieb GmbH
Tannenweg 22m
18059 Rostock

Bearbeiter: Stefanie Knapp, M.Sc. Biologie
Robert Milhahn, M.Sc. Umweltingenieurwissenschaften
Wanda Altintoprak-Stern B.Sc. Gartenbauwissenschaften

Auftraggeber: Fährhafengesellschaft Sassnith GmbH
Im Fährhafen 20
18546 Sassnitz/ Neu Mukran

Standort: Landkreis: Vorpommern-Rügen
Gemeinde: Neu Mukran
Gemarkung: Lancken bei Sassnitz

Ort, Datum: Rostock, den 24.02.2023 (Vorentwurf)

Unterschrift:



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
Vorbemerkungen.....	1
Teil B Umweltbericht (Fortführung des Berichts von 2019)	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.1 Angaben zum Standort	3
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung	4
1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	6
1.2.1 Allgemeines.....	6
1.2.2 Ziele der Fachgesetze	6
1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen.....	8
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	9
2.1.1 Schutzgut Mensch	10
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	11
2.1.3 Schutzgut Fläche.....	17
2.1.4 Schutzgut Boden	17
2.1.5 Schutzgut Wasser	18
2.1.6 Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.1.7 Schutzgut Landschaft	20
2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	20
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	21



2.1.11 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme.....	21
2.1.12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung21	
2.2.1 Schutzgut Mensch	22
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt	25
2.2.3 Schutzgut Fläche.....	33
2.2.4 Schutzgut Boden	33
2.2.5 Schutzgut Wasser	34
2.2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	34
2.2.7 Schutzgut Landschaft	35
2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten	35
2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	36
2.2.11 Zusammenfassung der Prognose	36
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen.....	37
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
2.5 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
3 Zusätzliche Angaben	39
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	39
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
3.4 Quellenangabe	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Übersicht B-Plangebiet Nr. 7.1 und Abgrenzung des Bebauungsgebietes im nördlichen Teil.....	2
---	---



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	4
-------------------------------	---

Titelbild: Blick auf das B-Plan Gebiet Nr. 7.1 im Industriegebiet Fährhafen Mukran (Blick Richtung Norden, Foto vom 03.08.2022)



Vorbemerkungen

Im Fährhafen Mukran ist der Bebauungsplan 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ im Jahr 2008 in Kraft getreten, wurde jedoch nicht in seinem vollen Umfang umgesetzt. Nach Beschluss der Stadtvertretung Sassnitz erfolgte die erste Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch. Nach Umweltverträglichkeitsgesetz wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und die Notwendigkeit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages herausgearbeitet (Vgl. s. Begründung Stand: 18.03.2019). Im Frühjahr 2019 wurde das Gutachterbüro Ökologische Dienste Ortlieb GmbH mit der Erstellung eines AFBs, auf der Basis der Kartierdaten für Brutvögel, Amphibien und Reptilien aus 2017 (Nordstream 2, Mukrantrasse - Trassenplanung und Antragsunterlagen ROV/ PVF P016 - 5070, Kartierbericht Brutvögel, Amphibien und Reptilien) beauftragt. 2019 wurden ebenfalls eine Biotopkartierung und ein Umweltbericht durch die Firma Morgenstern erstellt.

Das Ziel des B-Planes ist die Erschließung des Plangebietes als Sondergebiet des Fährhafens Mukran und Nutzbarmachung zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie mit der Möglichkeit Gleise und Hafen nutzen zu können.

Aufgrund der veralteten Unterlage und der geplanten Bebauung des nördlichen B-Plangebietes hat die Fährhafengesellschaft Sassnitz GmbH die Firma Ökologische Dienste Ortlieb GmbH im Juli 2022 mit der Plausibilisierung des Umweltberichtes (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB) betraut. Aufgrund der starken vegetativen Veränderungen seit 2019 ist es notwendig die Biotopkartierung und anschließende Worst - Case Betrachtung für planungsrelevante Arten zu aktualisieren.





Abbildung 1 - Übersicht B-Plangebiet Nr. 7.1 und Abgrenzung des Bebauungsgebietes im nördlichen Teil

Teil B Umweltbericht (Fortführung des Berichts von 2019)

(§ 2 a BauGB)

Der Arbeitsstand legt dar,

- welche für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 der Stadt Sassnitz zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Er soll

- die bereits ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufzeigen und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Grundlage zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Bereich des Mukran Ports sind Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafennutzungen nicht in dem der beabsichtigten Entwicklung entsprechenden Umfang und Nutzbarkeit vorhanden. Für die aktuellen Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. für Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen bedürfen die Standortbedingungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 einer Qualifizierung in Hinblick auf die mögliche Auslastung der Bauflächen und die Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ soll ein Beitrag zur weiteren Gewerbe-, Industrie- und Hafenentwicklung und damit zur weiteren Entwicklung der Stadt Sassnitz und ihrer wirtschaftlichen Basis erbracht werden.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 7.1 und seiner 1. Änderung liegt östlich der L 29 im östlichen Bereich des Mukran Ports und umfasst eine Fläche von ca. 45 ha.

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

Es grenzt

- im Nordosten an die südwestliche Fahrbahngrenze eines Weges, an der anderen Seite des Weges befinden sich landwirtschaftlichen Flächen, Ausgleichsflächen und Gärten,
- im Südosten an einen Gehölzstreifen oberhalb des Steilufer, an das Steilufer und an Hafenflächen (Offshore Terminal North),
- im Südwesten an Hafenflächen (Terminal 1),
- im Nordwesten an landwirtschaftlich und verkehrlich genutzte Flächen.

Im Südosten grenzt das Plangebiet teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 der Stadt Sassnitz, nordöstlich liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 24.



1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ ist die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich beabsichtigt.

Für die aktuellen Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. für Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen sollen die Standortbedingungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in Hinblick auf die mögliche Auslastung der Bauflächen und die Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse qualifiziert werden:

- Für die im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet dargestellten Flächen soll in räumlicher Nähe der Liegeplätze des Hafens die Nutzbarkeit für größere Vorhaben bzw. Ansiedlungen verbessert werden. Dazu soll hier eine Ausweisung der Baugebiete als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seehafen statt bisher als Industriegebiet vorgenommen werden und damit die Möglichkeit einer stärkeren Flächenversiegelung eingeräumt werden können.
- Für die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen dargestellten Flächen soll ebenfalls die Nutzbarkeit für größere Vorhaben bzw. Ansiedlungen verbessert werden. Dazu soll eine hier einheitliche Ausweisung der Baugebiete als Industriegebiet statt bisher als Gewerbegebiet und als Industriegebiet vorgenommen werden.
- Die bisher als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sollen unter Berücksichtigung hafenspezifischer Transportprozesse in der Bemessung angepasst werden und teilweise als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Hafenverkehrsflächen ausgewiesen werden.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 1: Flächenbilanz

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	44,85 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	31,41 ha	Industriegebiet	18,08ha
			- Industriegebiet GI 1	10,77 ha
			- Industriegebiet GI 2	4,54 ha
			- Industriegebiet GI 3	2,77 ha
			Sonstiges Sondergebiet	13,33 ha
			- Sondergebiet Seehafen SO 1 Hafen	4,41 ha
			- Sondergebiet Seehafen SO 2 Hafen	0,23 ha



			- Sondergebiet Seehafen SO 3 Hafen	7,05 ha
			- Sondergebiet Seehafen SO 4 Hafen	1,29 ha
			- Sondergebiet Seehafen SO 5 Hafen	0,35 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	2,73 ha	Straßenverkehrsflächen	0,18 ha
			Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenverkehrsfläche	2,55 ha
§ 9 (6)	Bahnanlagen	5,26 ha	Eisenbahnflächen nach AEG	5,26 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	4,69 ha	Private Grünflächen	4,69 ha
§ 9 (1) 18b.	Wald	0,78 ha	Reine Waldfläche	0,56 ha
			Küstenschutz	0,22 ha

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ werden unter Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz und den Zielen und Zwecken der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1

- im südlichen Bereich des Plangebiets Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Seehafen anstelle bisher ausgewiesener Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt sowie
- im nördlichen Bereich des Plangebiets - soweit noch nicht mit dieser Art der baulichen Nutzung ausgewiesen - Industriegebiete gem. § 9 BauNVO anstelle bisher ausgewiesener Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt

Die als Industriegebiete ausgewiesenen Flächen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) 0,8 sollen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Die als Sondergebiete Seehafen ausgewiesene Flächen mit den festgesetzten GRZ bis 1,0 dienen den gleichen Zielen.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung des Ursprungsplans nach § 16 Abs. 2 BauNVO mit 30, 32 und 36 m über HN festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Höhen über HN wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 30, 36 und 40 m bei Beibehaltung der Rundung in Meter übertragen. Infolge der Rundung sind die möglichen Höhen baulicher Anlagen im Bezug zum Gelände etwas niedriger (ca. 0,15 m) festgesetzt. Die textliche Festsetzung zur Bestimmung des Höhenbezugspunkts dient der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Höhen erfolgte im Gl 1 bis 3 und den Sondergebieten bedarfsgerecht. Unter Berücksichtigung des geplanten Richtfeuers und Vermeidung von Konflikten wurde im Gl 3 die maximal zulässige Höhe auf 30 m HN festgesetzt.

Für technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen u. ä. sowie für eventuell technologisch notwendige Kräne, die bauliche Anlagen sind, kann ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden. Gleiches gilt für Windkraftanlagen zur Eigenversorgung und Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind. Dieser Teil der Festsetzung wurde geändert, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen.



Die in der Planzeichnung des Ursprungsplans nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baumassenzahlen (Baumassenzahl 10,0) dienen ebenfalls der effektiven Auslastung der Bauflächen und wurden nicht geändert.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009), die Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz zu beachten. Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Sassnitz nicht vor.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V), LWaG M-V (Landeswassergesetz M-V).

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

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 (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

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 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

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 im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 „Ostrügen“. Teilweise überlagert sich das LSG im südlichen Randbereich mit unbebauten Flächen des Plangebiets. Diese Fläche wird im Bebauungsplan 7.1 und seiner Änderung als Grünfläche festgesetzt und gesichert. Den Schutzziele des LSG wird somit die Rechnung getragen.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden:

- Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH- Richtlinie (Flora Fauna - Habitat - Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)
- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich mehrere gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- Feldgehölz, Laubgebüsche
- stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, Röhricht
- Kliff, inaktiv

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

- ca. 2.1 km zum FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“
- ca. 0,75 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“
- ca. 0,6 km zum Naturschutzgebiet N 285 „Wostevitzer Teiche“

Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.



Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Das Plangebiet befindet sich teilweise im 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.¹

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.

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 LWaG M-V 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.

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 ist Sassnitz-Mukran als landesweit bedeutsamer Seehafen und als Standort für die Ansiedlung

¹ Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, einen entsprechenden Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.



hafenaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen enthalten, nordöstlich und südwestlich grenzen im weiteren Küstenverlauf Vorbehaltsgebiete Tourismus an.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Industrie- und Gewerbestandort Sassnitz - Mukran - Lietzow ist nach dem LEP M-V unzulässig (vgl. 4.3.1 (4), S. 50 und Abb. 20, LEP M-V).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms. Im RREP VP ist Sassnitz-Mukran als überregional bedeutsamer Hafen und als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Im weiteren Küstenverlauf grenzen Tourismusschwerpunkträume an.²

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Stadt Sassnitz betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Das Plangebiet wird der Landschaftszone 12 „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ und der Großlandschaft 1 „Ostseeküstenland“ zugeordnet.
- Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit 1993, 9. Änderung wirksam seit 2018) ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet, als Gewerbliche Baufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Bahnanlage, als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands wurde zum großen Teil aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7.1 übernommen.

² Mit der Nähe zu Küste und Häfen ist ein maritimer Bezug der touristischen Nutzungen verbunden.



Zur aktuellen Aufnahme von Natur und Landschaft wird im April 2023 eine Überprüfung der Biotopkartierung vom 27.02.2019 für das Gebiet des Bebauungsplans durchgeführt und eine entsprechende Karte erstellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Im Bereich des Mukran Ports bestehen Vorbelastungen der Immissionsarten Lärm, Stäube und Gerüche, die von vorhandenen Nutzungen von Bau- und Verkehrsflächen (Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen, Landesstraße L 29 und weitere Straßen) ausgehen. Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets befinden sich insbesondere

- nördlich in ca. 400-500 m Entfernung mit den Ortslagen Dubnitz und Mukran sowie mit Streubebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- nordöstlich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 24 „Golfplatz Sassnitz / Mukran“,
- östlich im Außenbereich nach § 35 BauGB mit Garten-, Büro- und Wohnnutzungen,
- südwestlich mit Bebauung des Ortsteils Neu Mukran, welche insbesondere für Wohnzwecke, für Beherbergung und Gastronomie genutzt wird und im Bestand als eine zum Wohnen neigende Gemengelage eingeschätzt wird,
- südlich und südwestlich des Plangebiets mit Büronutzungen.

Innerhalb des Plangebiets sind insbesondere die Büronutzungen des Verwaltungsgebäudes des Mukran Ports immissionsempfindlich.

Für den Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 wurde eine schalltechnische Untersuchung³ herangezogen.

Mit dem Ursprungsplan ist eine Lärmemissionskontingentierung verbunden.

Mit dem Anlass der Planung ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen beabsichtigt bzw. absehbar. Durch die Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. der Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen haben vorhandene bzw. vorgesehene Nutzungen häufig Projektcharakter, wobei teilweise in verschiedenen Bereichen des Mukran Ports Flächen benötigt werden. Dadurch ergeben sich erhebliche Veränderungen in der Verortung von Emissionen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

³ Schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock, Juni 2007.



Altlasten

Altlastenverdächtig sind grundsätzlich Flächen die gewerblich genutzt wurden bzw. werden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Abstrahlhalle. In einem Gutachten von 1991 wurden nach Angaben des Landkreises Rügen im Außenbereich vor der nordwestlichen Giebelseite Bodenbelastungen in Form von Schwermetallen nachgewiesen. Sollten in Zukunft in diesem Bereich Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, so ist der anfallende Boden auf Schwermetallbelastungen zu untersuchen und ggf. fachgerecht zu entsorgen.

Altlasten entsprechend der Definition nach § 2 Abs. 5 BBodSchG sind gemäß Umweltbericht des Ursprungplans am Standort nicht bekannt.

Erholungsnutzung

Die bisher als Gewerbe- und Industriegebiet genutzte Fläche des Plangebiets hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Im Plangebiet überlagern sich am südlichen Randbereich bislang unbebaute Flächen mit dem Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“. Weitere Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden (vergl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Im Plangebiet befinden sich mehrere gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- Feldgehölz, Laubgebüsch
- stehendes Kleingewässer, Röhricht
- inaktives Kliff

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Im GLRP liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume.

Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Zur Erfassung der Biotoptypen im B-Plangebiet erfolgte im Februar 2019 eine flächen-deckende Biotoptypenkartierung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013, Heft 2). Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Bestandsplan im Maßstab 1:2000.

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD

herangezogen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen während der Kartierung 2019 vorgefunden:

<i>Nummer Biotopcode</i>	<i>Biotoptyp</i>	<i>(Code Biotoptyp)</i>
--------------------------	------------------	-------------------------

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine frisch aufgeforstete Fläche mit Laubgehölzen. Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, hier 1, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM) § 20

Am nördlichen Rand der Fläche ist ein Gebüsch auf im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus überwiegend Schlehe, Sanddorn und Weide herangewachsen.

Ein weiteres Gebüsch befindet sich innerhalb der im Gebiet liegenden Grünfläche. Auf Grund seiner Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Schutzstatus § 20

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) § 20

Das Gehölz befindet sich innerhalb des Gebiets im Bereich des Kleingewässers. Im Ursprungsplan wurde das Biotop als „Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern kartiert“. Auf Grund der jetzigen Größe wird es als Feldgehölz eingestuft. Als Baumarten sind Birke, Erle und Weide vertreten.

Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Schutzstatus § 20

2.6.1 geschlossene Baumreihe (BRG) § 19

Eine Baumreihe befindet sich am nördlichen Rand des Plangebiets. Sie wurde im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für den Ursprungsplan gepflanzt.

2.6.6 nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN) § 18

Im Norden des Plangebiets reicht eine ehemals wegebegleitende Baumreihe aus Linden in das Plangebiet hinein. Der Bereich ist im Ursprungsplan in der Breite des Wegegrundstücks festgesetzt. Dabei wurde nur nicht berücksichtigt, dass die Baumreihe sich seitlich des ehemaligen Wegs befindet, die Fläche wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA) § 18

In Verlängerung der geschlossenen Baumreihe (s. o.) befindet sich eine solitär stehende Kirsche, innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Weide.

2.7.3 Baumgruppe (BBG) § 18

Im Plangebiet befinden sich je eine Baumgruppe aus Birken und eine Baumgruppe aus Weiden.

3.6.4 Kreidekliff (KKK) § 20

Das an das Plangebiet angrenzende inaktive Kliff reicht gem. Umweltkartenportal in das Plangebiet. Es ist mit Ahorn bewachsen. Im Bereich des Sondergebiets 5 ist es als Kliff nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden und wird in diesem Bereich nicht berücksichtigt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 4, Gefährdung Stufe 2, Schutzstatus § 20

4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)

Am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich mehrere Gräben.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

4.5.4 Graben, trockengefallen oder zeitweilig Wasser führend, intensive Instandhaltung (FGY)

Auf der unversiegelten Fläche innerhalb des Gebiets wurden entsprechende Gräben angelegt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

5.4.4 oder 5.4.3 Wassermoos- und Wasserschlauchschwebematten (SEW) oder Wasserlinsen-, Frischbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEZ) § 20

Das Biotop befindet sich mittig im nördlichen Bereich des Plangebiets innerhalb eines Feldgehölzes.

Auf Grund des Kartierzeitpunkts konnte der Biotoptyp nicht genau zugeordnet werden. Es handelt sich auf jeden Fall um ein nach § 20 geschütztes Kleingewässer.



Beides Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 3, Schutzstatus § 20

6.2.1 Schilfröhricht (VRP) § 20

Das Feuchtbiotop ist vermutlich als Röhricht einzustufen. Auf Grund der gerade erfolgten Pflege der Fläche und des Kartierzeitpunkts konnte der Biotoptyp nicht genau zugeordnet werden.

Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Schutzstatus § 20

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Die Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebiets oberhalb des Kliffs wird beweidet (Schafe).

Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Es handelt sich um Flächen, die von Landreitgras dominiert werden. Teilweise ist vereinzelter Aufwuchs aus Schlehe vorhanden.

Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

10.2.1 Ruderale Trittflur (RTT)

Die Trittflur befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets an einem Wirtschaftsweg.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

11.2.6 sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Hier handelt es sich um eine Fläche im Südosten des Plangebiets.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

12.2.4 Streuobstwiese (AGS)

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wurde eine Obstwiese angepflanzt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Schutzstatus -

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)



Auf einer Fläche von ca. 7.900 m² hat sich ein Siedlungsgehölz mit Erlen und Pappeln entwickelt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX)

Die erfassten Siedlungsgebüsche weisen sich durch einen hohen Anteil heimischer Arten wie Schlehe, Hasel, Weiden und Rosen aus. Teilweise befinden sie sich auf Straßenbegleitenden Böschungen und sind somit linear, werden aber nicht geschnitten.

Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Schutzstatus -

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Es handelt sich um alle mit Rasen bewachsenen unbefestigten Flächen außerhalb von Siedlungsgebüsch.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -

14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)

Regenerationsfähigkeit -, Gefährdung Stufe -, Schutzstatus -

14.7.4 Wirtschaftsweg versiegelt (OVW)

Regenerationsfähigkeit -, Gefährdung Stufe -, Schutzstatus -

14.7.5 Straße (OVL)

Das Gelände ist durch vollbefestigte Straßen erschlossen.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (OVP)

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -

14.7.10 Bahn/Gleisanlage (OVE)

Das Gelände ist durch Bahngleise erschlossen. Die Bahndämme bzw. Böschungsflächen der Einschnitte sind Bestandteil des Biototyps. Ein Teil der Bahnanlagen ist vollversiegelt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -



14.8.1 Industrielle Anlage (OIA)

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Schutzstatus -

Eine erste Potenzialabschätzung ergab, dass ebenfalls Wald vom Bauvorhaben betroffen ist:

1.2.6. Wald (WFX (in Prüfung))

Auf der Fläche, die durch das Büro Morgenstern noch als Feldgehölze überwiegend heimischer Baumarten (BFX) erfasst wurde, hat sich auf 0,56 ha Wald entwickelt.

Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Schutzstatus § 20

Im Norden des Plangebiets wurden die Ausgleichspflanzungen des Ursprungsplans realisiert. Als Angrenzung des Plangebiets nach Norden wurde teilweise eine Hecke gepflanzt und eine Baumreihe angelegt.

Artenschutz

Mit der Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen zu Bau- und Verkehrsflächen des Plangebiets wird der Umfang der ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen nicht vergrößert. Eine Veränderung der artenschutzrechtlichen Situation wird jedoch auf Grund

- der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1, insbesondere der vorgesehenen stärkeren Versiegelung,
- der in Teilbereichen bisher nicht erfolgten Umsetzung des Bebauungsplans und
- des ggf. erneuten Einwanderns von Amphibien in Gewässer- bzw. Feuchtbiootope des Plangebiets

erwartet. Dies bedarf der Prüfung in einer artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und erforderlichenfalls der Berücksichtigung in der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Im Ursprungsplan wurde festgesetzt, 1 Jahr nach Abschluss der Bau- und Erschließungsarbeiten das Gewässerbiotop durch einen Krötenzaun vor dem Einwandern von Amphibien zu sichern. Diese Festsetzung soll im weiteren Planverfahren überprüft werden

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ liegt noch keine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor.

- in Bearbeitung -

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark dominierenden Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet als gering einzuschätzen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 45 ha. Die in Anspruch genommenen Flächen sind in dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit 1993, 9. Änderung wirksam seit 2018) als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet, als Gewerbliche Baufläche, als Straßenverkehrsfläche, als Bahnanlage, als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

In dem Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“, der am 09.06.2008 in Kraft getreten ist, sind die Flächen als Industriegebiete, Gewerbegebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt, dadurch sind große Flächenanteile im Plangebiet bereits versiegelt oder überbaut.

2.1.4 Schutzgut Boden

Geotope

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V).

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gemäß GLRP hat der Boden in dem Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Baugrund



Gemäß geologischer Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt des LUNG M-V⁴ ist im südlichen Bereich des Plangebiets die obere Schicht durch anthropogene Aufschüttung geprägt. Der nördliche Bereich des Plangebiets weist gemäß Kartenportal Umwelt als obere Schicht Geschiebemergel der Hochflächen und zum kleineren Teil Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland von Eisrandlagen auf.

Im Planungsgebiet herrschen lehmige Böden vor (Lehme/ Tieflerme - sickerwasserbestimmt).

Im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgten in den 1980er Jahren zum großen Teil erhebliche Geländeänderungen, er ist bereits im Wesentlichen bebaut. Im nördlichen Bereich wurden in den zurückliegenden Jahren für Lagerzwecke erheblichen Flächen aufgeschüttet bzw. versiegelt.

Gemäß Begründung des Ursprungsplans (S. 8) besteht keine ausreichende Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Bodenverunreinigungen

Im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen sind Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen erforderlich. Gemäß Begründung des Ursprungsplans sind in Teilbereich Bodenverunreinigungen aus vorherigen Nutzungen bekannt (S. 18 - ehem. Abstrahlhalle) bzw. anzunehmen (S. 5 - ehem. Tanklager).

Gem. LAGA-Mitteilung 20 sind Böden

- mit dem Zuordnungswert Z0 im Allgemeinen uneingeschränkt für den Einbau verwendbar,
- mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 eingeschränkt für den Einbau verwendbar und
- mit einer Überschreitung des Z2-Wertes generell fachgerecht zu beseitigen / entsorgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Altlasten

Altlasten entsprechend der Definition nach § 2 Abs. 5 BBodSchG sind gemäß Umweltbericht des Ursprungsplans am Standort nicht bekannt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

⁴ Zugriff am 04.03.2019.



Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Grundwasser

Dem Plangebiet wird nach dem GLP für die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung (Stufe 2) zugemessen. Für das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt der Bereich eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Die Grundwasserneubildungsrate (Versickerung des Niederschlags) liegt bei ca. 5 ° bis 10 %. Gemäß Umweltbericht des Ursprungsplans ist der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb des Stauers verbreitet, so dass für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag besteht. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m und mehr. Oberflächennah kann Schicht-, Sicker- und Stauwasser auftreten.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich bis auf ein Gewässerbiotop (stehendes Kleingewässer) keine Oberflächengewässer. Das Gewässerbiotop wird in den Punkten 2.1.2 und 2.2.2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt des Umweltberichts betrachtet.

Im Plangebiet sind Entwässerungsgräben vorhanden.

Küsten- und Hochwasserschutz

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.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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. Bezüglich der Temperaturen ist das Klima zu Dreiviertel atlantisch bestimmt. Kühle Sommer und milde Winter charakterisieren das Klima durch relativ ausgeglichene Temperaturen.

Das Klima zeichnet sich durch geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, kurze Frostperioden, hohe Luftfeuchtigkeit, zeitigen Frühjahrsbeginn und relativ niedrige Frühjahrs- und Sommertemperaturen aus. 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.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Das Gebiet des Mukran Ports wird wesentlich durch die vorhandenen Anlagen der Hafennutzung bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich ist stark anthropogen (durch die Tätigkeit des Menschen) geprägt. Seine Oberfläche besteht überwiegend aus bebauten, befestigten bzw. aufgeschütteten Flächen. Erhebliche Teile des Plangebiets sind versiegelt worden. Die vorhandenen Vegetationsflächen bilden einen untergeordneten Anteil und wurden im Ursprungsplan überwiegend als Grünflächen festgesetzt.

Die das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets insbesondere gliedernden Elemente sind das Gewässerbiotop in der Mitte mit seinem Gehölzbestand, die Lindenreihe im Nordwesten sowie der Gehölzstreifen entlang der Steilküste im Osten und die neugepflanzte Baumreihe am Nordrand des Gebiets.

Die Hafenanlage Mukran mit ihren baulichen Strukturen ist von einem Großteil des Plangebietes sichtbar und gibt dem gesamten Raum eine gewerblich-industrielle Prägung. Dieser Eindruck wird durch die akustischen Einflüsse der Hafenanlage noch verstärkt.

Das Plangebiet ist durch gewerblich-industrielle Nutzung vorbelastet und hat durch seine Struktur, die geringe Ausprägung der Eigenart und der Vielfalt keine Bedeutung für die allgemeine Erholung.

Gemäß GLRP liegt das Plangebiet in dem Bereich mit geringer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Das geplante Vorhaben hat einen Abstand von

- ca. 2,1 km zum FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“
- ca. 0,75 km zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“
- ca. 0,6 km zum Naturschutzgebiet N 285 „Wostevitzer Teiche“

Die oben genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 „Ostrügen“. Teilweise überlagert sich das LSG im südlichen Randbereich mit unbebauten Flächen des Plangebiets.



Geschützte Biotope

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen mit gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotopen vorhanden: Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten, Laubgebüsche, ein stehendes Kleingewässer und ein Röhricht. Am östlichen Rand ragt ein inaktives Kliff in das Plangebiet hinein.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Mehrere Flächen des Plangebiets sind analog dem Ursprungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal übernommen.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebiets ist überwiegend gewerblich-industriell genutzt. Große Bereiche des Plangebiets sind versiegelt. Die Festsetzungen des Ursprungsplans sind nicht in allen Bereichen umgesetzt worden, so dass z. T. weniger Flächen befestigt sind, als es der Ursprungsplan zulassen würde. Einige der als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesenen Flächen sind noch nicht in Anspruch genommen worden.

Die Biotoptypen des Ursprungsplans sind auf den noch nicht in Anspruch genommenen Flächen in ähnlicher Form vorhanden. Hinsichtlich des Artenschutzes steht eine Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung noch aus.

2.1.12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht aufgestellt, bleibt der Ursprungsplan mit seinen Festsetzungen mit einer GRZ von 0,8 bestehen. Eine Versiegelung auf bis zu 100% außerhalb von Verkehrsflächen kann dann nicht ermöglicht werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der



Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt.

Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

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

Die Bauflächen sollen

- als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Seehafen, gewerblichen Ansiedlungen dienen, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen bzw.
- als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen.

Wie u.a. im Punkt 2.1.1 Schutzgut Mensch erläutert, bestehen Vorbelastungen der Immissionsarten Lärm, Stäube und Gerüche, die von vorhandenen Nutzungen von Bau- und Verkehrsflächen - Hafennutzungen, Gewerbebetriebe, Bahnanlagen, Landesstraße L 29 und weitere Straßen - ausgehen. Immissionsempfindliche Nutzungen befinden sich sowohl in der Umgebung des Plangebiets u.a. mit Wohnbebauung sowie im Plangebiet mit Büronutzungen. Durch die Ausweisung des Plangebiets als Industriegebiet und als Sondergebiet Seehafen haben die baulichen Nutzungen in der Umgebung des Mukran Ports einen höheren Schutzanspruch als das Plangebiet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 sind erhöhte Immissionen (wie durch betriebliche Prozesse, Verkehr und Beheizung) verbunden. Die Auswirkungen der Planung auf die immissionsempfindlichen Nutzungen werden im Planverfahren geprüft. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen verbunden.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen werden erforderlichenfalls des Weiteren im Zuge der in der Objektplanung nach BImSchG zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung festgelegt.

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

Lärmimmissionsschutz



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

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 DIN 18005 Teil 1 enthält keine schalltechnischen Orientierungswerte für Industriegebiete, Hafengebiete oder vergleichbare Arten der Nutzung. Hilfsweise wird hier die TA Lärm⁵ herangezogen.

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 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 wird im Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Für eine optimale Nutzung der Flächen im Mukran Port erweisen sich Lärmemissions-Kontingentierungen wie im Ursprungsplan des Bebauungsplans 7.1 als nicht ausreichend flexibel.

Im schalltechnischen Gutachten soll anhand eines beispielhaften Szenarios bzw. von Betriebsabläufen die Auswirkungen der Änderung des Plans im Hinblick auf die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm untersucht werden. Ergänzend sollen Vorschläge zur Lärminderung unterbreitet werden.

Im Bebauungsplan sollen die bisher festgelegten Lärmemissions-Kontingentierungen entfallen und stattdessen darauf hingewiesen werden, dass für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß TA Lärm zu führen ist.

Eine Steuerungsmöglichkeit der damit ermöglichten flexibleren Verortung von betriebsbedingten Emissionen ist dadurch gegeben, dass die Flächen im Mukran Port im Wesentlichen im Eigentum der Fährhafen Sassnitz GmbH bzw. der Stadt Sassnitz stehen. Im Weiteren können

⁵ 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).

so auch über die Festsetzungen von Bebauungsplänen hinausgehende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit Nutzern dieser Flächen zur Minderung von Lärmemissionen getroffen werden.

Mit dem Ursprungsplan ist eine Lärmemissionskontingentierung verbunden.

Mit dem Anlass der Planung ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen beabsichtigt bzw. absehbar. Durch die Anforderungen der Verwirklichung hafenaffiner Vorhaben bzw. der Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen haben vorhandene bzw. vorgesehene Nutzungen häufig Projektcharakter, wobei teilweise in verschiedenen Bereichen des Mukran Ports Flächen benötigt werden. Dadurch ergeben sich erhebliche Veränderungen in der Verortung von Emissionen.

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 dem Stand der Technik entsprechendes gerichtetes Licht vermieden.
- **Staub:** Es sind keine zu erwartenden zusätzlichen Emissionen bekannt, die zu maßgeblichen Immissionen von Staub führen. Es sind derzeit keinen zusätzlichen Staub emittierende Umschläge bzw. betrieblichen Prozesse vorgesehen bzw. Anlagen geplant, die mit maßgeblichen Umweltwirkungen durch Stäube verbunden sind.⁶

Hinsichtlich gefährlicher bzw. wassergefährdender Stoffe sind die Bestimmungen der Zwölften

⁶ Im Falle von Umschlägen bzw. der Ansiedlung 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.

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) und des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beachten.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 ist keine grundsätzliche Änderung des zulässigen Umfangs der Emissionen verbunden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 „Ostrügen“. Teilweise überlagert sich das LSG im südlichen Randbereich mit unbebauten Flächen des Plangebiets. Diese Fläche wird im Bebauungsplan 7.1 und seiner Änderung als Grünfläche festgesetzt und gesichert. Den Schutzzielen des LSG wird somit die Rechnung getragen.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorhandenen geschützten Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ festgesetzt und somit als Flächen bestimmt, die diesem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich mit hoher oder sehr hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da die 1. Änderung das Gebiet des am 09.06.2008 Kraft getretenen Bebauungsplan 7.1 betrifft, sind nur Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, die einer Änderung von einer zugelassenen Versiegelung von 0,8 auf 1,0 unterliegen.

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:



K1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung im Sondergebiet Seehafen und im Bereich der Verkehrsflächen.

Folgende Biotoptypen sind betroffen und werden gem. HzE 2018 wie folgt bewertet:

Biotoptypen, die bereits zu 100% versiegelt sind, werden nicht berücksichtigt.

1.2.6. Sonstiger Uferwald feuchter Standorte (WFX (in Prüfung)) §20

Biotopwert wird mit 10 (in Prüfung) angegeben

3.6.4 Kreidekliff (KKK) §20

Der Biotopwert wird mit 10 angesetzt

10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (Landreitgrasflur) (RHK)

Der Biotopwert wird als durchschnittlich eingeschätzt und mit 3 angesetzt.

11.2.6 sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Der Biotopwert mit 1-Versiegelungsgrad bewertet und mit 1 angesetzt.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Auf Grund der Artenzusammensetzung wird die Wertstufe mit 1 angenommen, der Biotopwert wird mit 1,5 angesetzt.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX)

Der Biotopwert wird mit 1,5 angesetzt.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Der Biotopwert wird mit 1-Versiegelungsgrad, also mit 1 angesetzt.

14.7.10 Bahn/Gleisanlage (OVN)

Der Biotopwert für vollversiegelte Flächen beträgt 0.

Der Biotopwert für die übrigen Gleisanlagen wird mit 1-Versiegelungsgrad mit - hier angenommen - 0,5 angesetzt.

Ermittlung des Lagefaktors

Der Eingriff befindet sich inmitten des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiets und somit in unmittelbarer Nähe zu einer Störquelle, was mit dem Lagefaktor 0,75 berücksichtigt wird.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für den Biotopverlust

Im Änderungsbereich sind die Flächen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 bereits mit einer Versiegelung von 80% berücksichtigt. Für weitere 20% wird bei der Eingriffsermittlung von einem Totalverlust der relevanten Biotope ausgegangen.



Sondergebiet 01

Die GRZ von 0,8 des Ursprungsplans wurden nicht vollständig umgesetzt. Der Versiegelungsgrad beträgt aktuell ca. 66% (Gleisanlagen sind mit einer 50%igen Versiegelung berücksichtigt). Von den Flächen der betroffenen Biotope werden somit 59% der Fläche in der Berechnung berücksichtigt. Diese Zahl ergibt sich aus dem Verhältnis der aktuell unbefestigten Fläche zur im Ursprungsplan genehmigten unbefestigten Fläche. (Beispiel: 20% unbefestigte Fläche in SO1 17.784 m² / aktuell vorhandene unbefestigte Fläche 29.908 m² = 0,59. Somit werden 59% der aktuell vorh. Biotope berücksichtigt. Diese 59% entsprechen 20% der Gesamtfläche des Sondergebiets)

Biotop	Flächenverbrauch in qm davon 59%	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)	5.474 x 59% = 3.230	3	0,75	7.267
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWY)	7.900 x 59% = 4.661	1,5	0,75	5.243
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	1.732 x 59% = 1.022	1,5	0,75	1.150
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	8.490 x 59% = 5.009	1	0,75	3.757
14.7.10 Bahn/Gleisanlage	22.017 x 59% = 12.990	0,5	0,75	4.871
				22.288

Sondergebiet 02

Die GRZ von 0,8 des Ursprungsplans wurden nicht vollständig umgesetzt. Der Versiegelungsgrad beträgt aktuell ca. 39% (Gleisanlagen sind mit einer 50%igen Versiegelung berücksichtigt). Von den Flächen der betroffenen Biotope werden 33% berücksichtigt.

Biotop	Flächenverbrauch in qm davon 33%	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)	2.654 x 33% = 876	3	0,75	1.970
14.7.10 Bahn/Gleisanlage	3.457 x 33% = 1.140	0,5	0,75	428

				2.398
--	--	--	--	-------

Sondergebiet 03

Die GRZ von 0,8 des Ursprungsplans wurde nahezu vollständig umgesetzt.

Biotop	Flächenver- brauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äqui- valent (EFÄ)
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)	378	3	0,75	850
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	1.699	1,5	0,75	1.911
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	6.314	1	0,75	4.735
14.7.10 Bahn/Gleisanlage	17.040	0,5	0,75	6.390
				13.886

Sondergebiet 04

Die GRZ von 0,8 des Ursprungsplans wurden nicht vollständig umgesetzt. Der Versiegelungsgrad beträgt aktuell ca. 48%. Von den Flächen der betroffenen Biotope werden 39% berücksichtigt.

Biotop	Flächenver- brauch in qm davon 39%	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äqui- valent (EFÄ)
3.6.4 Kreidekliff (KKK)	1.357 x 39% = 529	10	0,75	3.969
10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)	5.616 x 39% = 2.190	3	0,75	4.928
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	479 x 39% = 187	1,5	0,75	210
				9.107

Sondergebiet 05

Die GRZ von 0,8 des Ursprungsplans wurden nicht vollständig umgesetzt. Der Versiege-
lungsgrad beträgt aktuell ca. 0%. Von den Flächen der betroffenen Biotope werden 20%
berücksichtigt

Biotop	Flächenver- brauch in qm davon 20%	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äqui- valent (EFÄ)
11.2.6 Sonstiger Offenbodenbe- reich (XAS)	1.024 x 20% = 205	1	0,75	154
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	763 x 20% = 153	1,5	0,75	172
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	1.910 x 20% = 382	1	0,75	286
				613

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden z.T. verbreitert. Die betroffenen Biotope sind Teil der vormals
als Gewerbe-/Industriegebiet festgesetzten Fläche mit einer GRZ von 0,8. Sie werden mit
20% berücksichtigt.

Biotop			Flächenver- brauch in qm davon 20%	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äqui- valent (EFÄ)
10.1.4	Ruderaler	Kriechrasen	1.979 x 20% = 396	3	0,75	891
13.3.2	Artenarmer	Zierrasen	643 x 20% = 129	1	0,75	96
						987

Das Eingriffsflächenäquivalent EFÄ summiert sich auf 49.279 EFÄ.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 von der Eingriffsmaßnahme mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Kompensationsbedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Eine mittelbare Beeinträchtigung von Biotoptypen in den Wirkzonen I und II ist nicht zu erwarten, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 keine Erweiterung des Plangebiets erfolgt.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist teilweise statt einer 80%igen Überbauung eine 100%ige Überbauung möglich, so dass in diesen Bereichen von einer Vollversiegelung ausgegangen werden muss. Diese Vollversiegelung wird mit einem Zuschlag von 0,5 berechnet. Sowohl das Sondergebiet Seehafen als auch die Verkehrsflächen werden als Vollversiegelung behandelt. Die Gleisanlagen werden auf Grund ihrer Teilversiegelung mit dem Faktor 0,2 berücksichtigt.

Teil-/ Vollversiegelte bzw. über- baute Fläche in m ²	Zuschläge für Teil-/ Vollversiege- lung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbau- ung (m ² EFÄ)
	x	x
27.360	0,5	13.680
31.170	0,2	6.234
		19.914



Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m² EFÄ
+	+	+	
49.279	0,00	19.914	69.193

Berücksichtigung Kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Es sind insgesamt 69.193 m² EFÄ auszugleichen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von geschützten Gehölzen

Verluste von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm) sind gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses zu kompensieren:

Baum	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf
1 Kirsche (Prunus avium)	>150 cm bis 250 cm	1:2	2
4 Weiden (Salix spec.)	50 cm bis 150 cm	1:1	4
3 Birken (Betula pendula)	50 cm bis 150 cm	1:1	3

Es sind 9 heimische Bäume als Kompensation für die Fällung von geschützten Bäumen auszugleichen.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form



von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).“

Prüfrelevantes Artenspektrum

- in Bearbeitung -

Konfliktanalyse

- in Bearbeitung -

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets (stark dominierende Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiete) nicht zu erwarten.

Bewertung

- in Bearbeitung -



2.2.3 Schutzgut Fläche

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplans Nr. 7.1 wird durch die 1. Änderung teilweise die Nutzung geändert (s. Punkt 1.1.3 des Umweltberichts - Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden). Damit ist eine zusätzliche Versiegelung der Fläche von gerundet ca. 2 ha verbunden.

Bewertung

Durch die beabsichtigte Nutzung entsteht ein Verlust an unversiegelten Flächen sowie eine Zunahme von Flächenversiegelung. Um die optimale Nutzung des Gebiets zu ermöglichen wird der Eingriff außerhalb des Plangebiets kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Für die im Ursprungsplan ausgewiesenen Bauflächen wird von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen, wobei auf erhöhte Gründungsaufwendungen in Bereichen mit organogenen Ablagerungen und nicht geeigneten Aufschüttungen hinzuweisen ist.

Altlastenflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Für die Verwendung als Z1 angesprochenen Böden gem. LAGA-Richtlinie bestehen Einschränkungen, Z2-Böden sind generell fachgerecht zu beseitigen bzw. zu entsorgen.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

- in Bearbeitung -



2.2.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Durch das Planvorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Oberflächengewässer

Die vorhandenen Oberflächengewässer sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 nicht betroffen.

Grundwasser

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 verursachte Bebauung und damit verbundene Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Mit der Verwirklichung der vom Bebauungsplan festgesetzten Versiegelung - bis zu 100 % bei den Sondergebieten Hafen - ist die Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers zu sichern. Für die Ableitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Küsten- und Hochwasserschutz

Von der Bebauung im 200 m-Küstenschutzstreifen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Es wird ein ausreichend breiter Grünstreifen zur Kliffkante von ca. 80 m durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert. Ein Teilbereich des inaktiven Kliffs liegt im Bereich des Sondergebiets 4. Die Kompensation erfolgt über den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Bewertung

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Auf Grund der Vorbelastung des Gebiets mit intensiver gewerblicher und industrieller Nutzung sind weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ nicht zu erwarten. Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf

das Mikroklima. Es sind geringe Windfeldänderungen sowie geringe Temperaturerhöhung zu erwarten.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind jedoch nachhaltige Änderungen des Kleinklimas zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch gewerblich-industrielle Nutzung vorbelastet und hat durch seine Struktur, die geringe Ausprägung der Eigenart und der Vielfalt keine Bedeutung für die allgemeine Erholung sowie keine positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Die in der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000-Gebiete und nationalen Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Gewebe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ nicht beeinträchtigt.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet liegende Bodendenkmale befinden sich innerhalb vorgesehenen Bau- und Verkehrsflächen die bereits im Ursprungsplan als Bauflächen vorgesehen waren.

Eine Veränderung oder Beseitigung ist nach §7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Bewertung

Bodendenkmäler können beeinträchtigt werden. Weitere Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.



2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das Vorhaben werden zusätzliche Flächen für Industrie- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Das Schutzgut Boden wird durch die Versiegelung beeinträchtigt, was zu erhöhtem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser führt. Dieser muss im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

- in Bearbeitung -

2.2.11 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

- in Bearbeitung -

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch		
Pflanzen und Tiere		
Fläche		
Boden		
Wasser		
Klima / Luft		
Landschaft		
Kultur- und Sachgüter		
Wechselwirkungen		

Tabelle 4: Zusammenfassung - Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter

xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

- in Bearbeitung -

Natur und Landschaft

Der gesamte Kompensationsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 69.193 m² EFÄ.

Aufgrund der Knappheit der für die Nutzungen des Mukran Ports zur Verfügung stehenden Flächen soll der Geltungsbereich für diese Zwecke in möglichst hoher Intensität genutzt werden. Der Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 7.1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll daher außerhalb des Plangebiets verwirklicht werden. Für den Ausgleich ist der Erwerb von Ökopunkten vorgesehen

- in Bearbeitung -

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sind Baumfällungen möglich. Es besteht diesbezüglich somit ein Kompensationsbedarf von 9 Bäumen.

- in Bearbeitung -

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahme zur Vermeidung ist vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

- in Bearbeitung -

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.



Boden, Wasser, Klima / Luft

Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert.

geplante Überwachungsmaßnahmen

- in Bearbeitung -

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung

Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Rahmen der Zielstellung sind keine anderen Planungsalternativen möglich.

2.5 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

- in Bearbeitung -



3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.

Zum jetzigen Stand der Umweltprüfung liegt die Vermessung noch nicht vollständig vor. Die Biotoptypenkartierung wird in Teilbereichen im Laufe des Verfahrens überprüft, da der Kartierzeitpunkt im Februar 2019 nicht optimal war.

Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 hinzugezogen.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 2009 (GLRP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie
- Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit 1993, 9. Änderung wirksam seit 2018)
- Bebauungsplan Nr. 7.1 „Gewerbe- und Industriegebiet Hafen Mukran“ der Stadt Sassnitz (in Kraft getreten am 09.06.2008)

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- in Bearbeitung -

3.4 Quellenangabe

Internetquellen

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> Zugriffsdatum: 12.03.2019

Sassnitz, den

Der Bürgermeister

Leon Kräusche

