

# 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 hafenauffiner 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 (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:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		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)