

Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ der Stadt Sassnitz

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO):**
Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens, auch solcher Betriebe, die in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO unzulässig sind.

1.1 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
- Anlagen und Betriebe aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleise- und Straßenverkehrsflächen, Wertstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betrieb von Lagerplätzen erforderliche Einrichtungen, zur Versorgung und Wartung von Schiffen erforderliche Anlagen (und Betriebe),
- Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen,
- für Produzenten, Dienstleister, Serviceanbieter zur Verkaufsförderung von maximal 10% der Gesamtfäche des jeweiligen Gewerbebetriebs an der Stelle der Leistung,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig:
- Anlagen und Betriebe zur industriellen Herstellung von Lebensmitteln oder von Futtermitteln,
- Einrichtungen des Einzelhandels,
- Vergnügungsgelände,
- Windenergieanlagen,
- Wohnungen für Aufwächter und Betriebsleiter.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO):**

2.1 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO):
Die zulässige Grundfläche darf in den mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 16 BauNVO):
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau NNH.
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.

3. **Bauweise, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 6 Abs. 5 LBAu M-V):**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m und Bebauung ohne Abstand zu Grundstücksgrenzen zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
Im Weiteren gelten für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete.

4. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

4.1 L1: Die als Leitungsrecht L 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie deren Rechtsnachfolgern mit Leitungsrechten zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

4.2 L2: Die als Leitungsrecht L 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sowie dessen Rechtsnachfolgern mit Leitungsrechten zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

II. **Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAu M-V)**

1. **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstklebende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. **Oberflächen:**
Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind ausschließlich in grauweißen und hellgrauen Farbönen, vergleichbar mit RAL 9002 (Graußweiß) bis RAL 7035 (Lichtgrau) und RAL TWT (Telegrau 4), zulässig. Metallisch glänzende, spiegelnde und leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen.

III. **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Bodendenkmalschutz:**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeitern des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsrechte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. **Küstenschutzstreifen:**
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzauflagegesetz M-V (150 m).

3. **Ordnungswidrigkeiten:**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAu 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 LBAu M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAu M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Hinweise

1. **Schutz vor Hochwasser und Seegang:**
Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-520/12 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NNH. Des Weiteren bestehen Seegangbelastungen. Die Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutungsgefährdet. Es sind auf diesen Flächen ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

2. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen für Betriebe und Anlagen der Nachweise des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503) zu führen.

3. **Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt:**
Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) hat, wer Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer errichtet, verändert oder betreiben will, dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen. Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt.
Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwachsungen mit Schiffsfahrtschiffen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders inführen oder behindern.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtschilder, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

4. **ISPS-Bereich:**
Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen gekennzeichneten Flächen befinden sich teilweise innerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code). Für den ISPS-Bereich bestehen Zugangsbeschränkungen.
Es ist vorgesehen, den ISPS-Bereich nach betrieblicher Notwendigkeit auf Flächen des räumlichen Geltungsbereichs zu erweitern.

5. **Ver- und Entsorgungslösungen:**
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungslösungen wird verwiesen.

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

7. **Ausgleichsmaßnahmen:**
Der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

8. **Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:**
Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juni 2015, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawatschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2012 bis Juni 2015. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungslösungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV).

- I. **Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 BauNVO)**
- SO sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seehafen
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO und § 16 BauNVO)**
- BMZ 4,0 Baumaßzahl
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - H 30,00 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug NNH
3. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
4. **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Hafenverkehrsfläche
 - p private Verkehrsflächen
5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünflächen

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - B geschütztes Biotop gemäß Naturschutzauflagegesetz M-V
7. **Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. **Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Ver- und Entsorgungslösungen von Versorgungsträgern
 - Ver- und Entsorgungslösungen der Fährhafen Sassnitz GmbH
 - vorgesehene Straßenverläufe
 - Wasserflächen
- III. **Plangrundlage**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - 76/4 Flurstücksbezeichnung
 - Flurgrenzen
 - Gleisachsen
 - Böschungen
 - Einzelkürnung
 - 5,0 Gelände Höhen in m, Bezug NNH

Satzung der Stadt Sassnitz

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach

Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.2016, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“, gefasst im Ortschaftsrat, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung am 12.06.2016 gefasst und ist am 02.07.2016 im Stadtsanazer Nr. 08/2016 der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPFG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.04.2016 bis 06.05.2016 nach nachträglicher Bekanntmachung am 21.03.2016 im Stadtsanazer Nr. 04/2016 der Stadt Sassnitz statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 16.03.2016 stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2016 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit von Montag, dem 15.08.2016 bis Freitag, dem 18.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.07.2016 im Stadtsanazer Nr. 10/2016 der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 28.07.2016 stattgefunden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 21.12.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,

dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2 000 bzw. 1:2 500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 21.12.2016
Öffentlich bestellter Vermesser

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 15.12.2016 von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht von der Stadtvertretung gebilligt.

11. Die Bebauungsplanumsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Sassnitz, den 15.12.2016

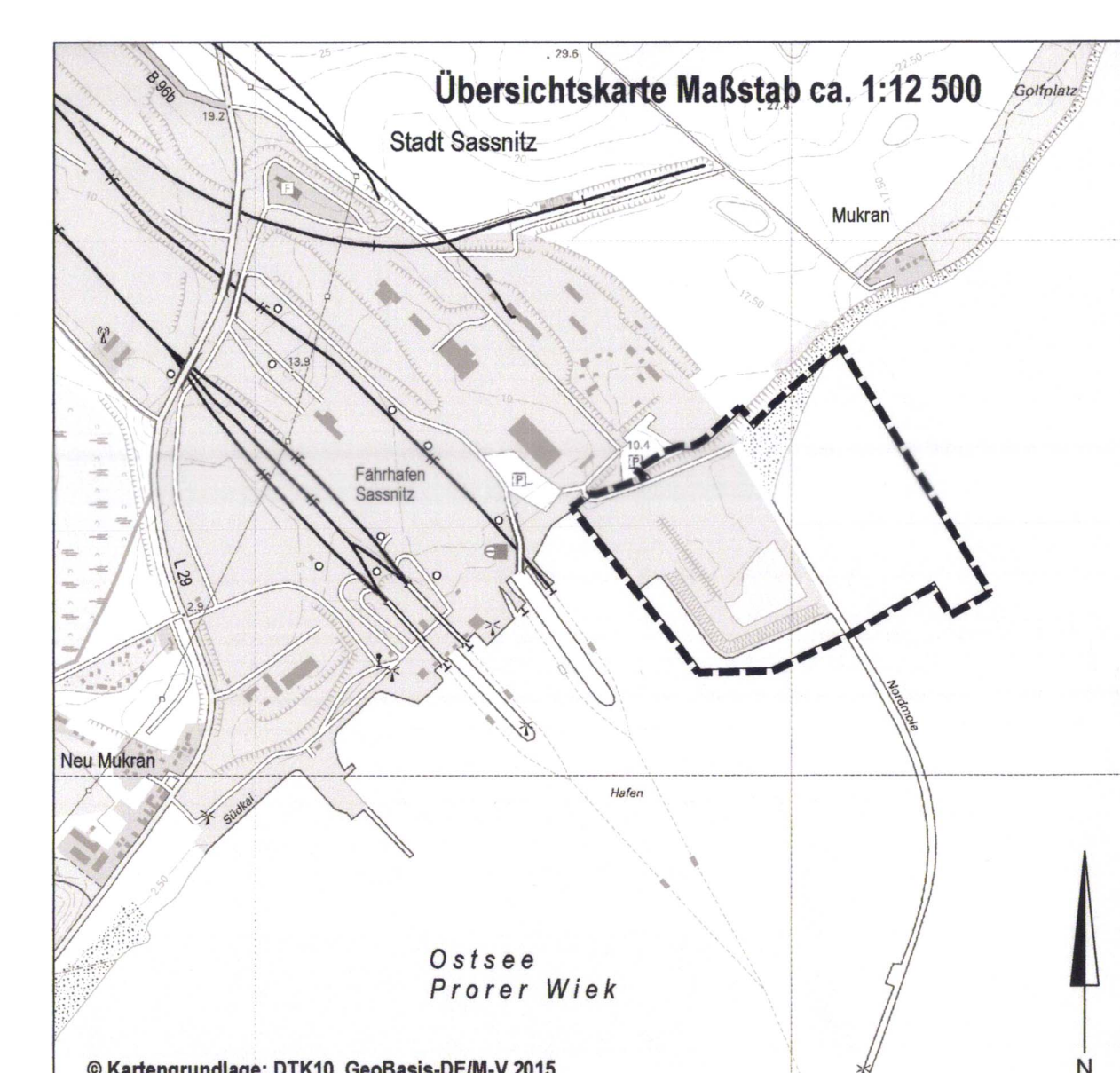
Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.2016 im Stadtsanazer Nr. 12/2016 der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.07.2016 in Kraft getreten. Sassnitz, den 18.07.2016

Der Bürgermeister

Sassnitz, den 15.12.2016
Der Bürgermeister



STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“
Stand 26.10.2016

Stadt Sassnitz - Der Bürgermeister
Hauptstraße 33 - 18546 Sassnitz