

# Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“ der Stadt Sassnitz

## Planzeichenerklärung

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

- I. Festsetzungen
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
    - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seehafen
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
    - GFZ 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
    - H 8,00 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug NNH
  - 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
    - a offene Bauweise
    - a abweichende Bauweise
  - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - H Hafenzufahrt, verkehrsberuhigt
    - p private Verkehrsfläche
  - 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünflächen
  - 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Wasserflächen
    - Zweckbestimmung Hafen
  - 7. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Pkw-St Zweckbestimmung: Stellplätze für Pkw
      - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
      - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
      - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. Nachrichtliche Übernahmen
  - (D) Bodendenkmale (DschG M-V)
- III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
  - Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Wasserflächen

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



## Teil B - Text

- I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
  - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
  - 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, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens.
    - 1.1 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
      - nicht erheblich belastende 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, Hafenerweiterungsflächen, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betreiben von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen)
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen.
    - 1.2 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2 Hafen und SO 3 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Betreiben und der Unterhaltung von Offshore-Windenergieanlagen stehen (wie Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, Verlade- und Transporteinrichtungen, Serviceeinrichtungen),
      - nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zum Betreiben von Liegeplätzen und zur Versorgung von Schiffen, außer Tankstellen,
      - Hafenverkehrsflächen.
    - 1.3 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
      - nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zum Betreiben von Liegeplätzen und zur Versorgung von Schiffen, einschließlich Tankstellen,
      - Hafenverkehrsflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr, auch außerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen umgrenzten Fläche.
    - 1.4 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig:
      - Einrichtungen des Einzelhandels,
  - 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, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen durch die Regelungen der Planzeichnung nicht überschritten werden.
    - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO): Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau NNH. Für technisch notwendige Ausbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen u. a. sowie für eventuell technologische notwendige Kräne und Beleuchtungsanlagen, 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 LBAuO M-V): In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
    - 4.1 GF: Die als Geh- und Fahrrecht GF zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anleger im Fährhafen Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
    - 4.2 L1: Die als Leitungsrecht L1 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, der E.DIS AG, der EWE Netz GmbH und der Deutschen Telekom AG sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
    - 4.3 L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sowie dessen Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

- II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
  - Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstklebende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- III. Nachrichtliche Übernahmen
  - 1. Bodendenkmalerschutz: Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Aufkünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Bodendenkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.
  - 2. Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutz- ausführungsgesetz M-V (150 m).
  - 3. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) zu führen.
  - 4. ISPS-Bereich: Die als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen gekennzeichneten Flächen für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) zu führen.
- IV. Hinweise
  - 1. Schutz vor Hochwasser und Seegang: Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser und Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-5/2012 trägt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NNH. Des Weiteren bestehen Seegangbelastungen. Die landsideigen Flächen des Plangebiets sind grundsätzlich überflutungsfähig. Es sind auf diesen Flächen ausreichende Schutzmaßnahmen für Menschen, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.
  - 2. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (zur textlichen Festsetzung 1): Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen ist in den mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) zu führen.
  - 3. 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 anzuzeigen. Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das Wasser- und Schifffahrtsamt (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 Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegeln und anders irreführen oder behindern. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Straßsund frühzeitig anzuzeigen.
- 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen: In der Hafenzufahrt ist zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Betriebsanfahrt eine Stellfläche von 25 m Länge für Notdienste und Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.
- 6. Ver- und Entsorgungsleitungen: Innerhalb der in der Planzeichnung als Bodendenkmal nachrichtlich übernommenen Fläche ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung durchzuführen. Jegliche Erdgräber innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DschG M-V.
- 8. Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Ausweisung: Die als Bodendenkmal nachrichtlich übernommenen Flächen sind im Rahmen des festgesetzten Geh- und Fahrrechts für Ver- und Entsorgungsunternehmen vorgesehen. Zauneindeckung durchgeführt. Diese umfasst die artgerechte Gestaltung des Freiraums mit Steinschüttungen, Totholzhaufen, lockeren Kies- und Sandsubstraten und frostfreien Verstecken für die Überwinterung. Zugleich soll zur bebauten Hafeneinfahrt ein Reptilienleitzum gezogen werden, der ein Einwandern in den Hafenerbereich verhindert. Durch diese Maßnahmen werden die Reproduktionsbedingungen, der Ruhe- und der Überwinterungsraum verbessert.
- 9. Ausgleichsmaßnahmen: Der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.
- 10. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter: Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Mai 2019 und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawuschke, Meißner, Schönmamm, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2011 bis Mai 2015. Lagebezugssystem ist das ETRS89/UTM. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeitsprobleme, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

## Satzung der Stadt Sassnitz

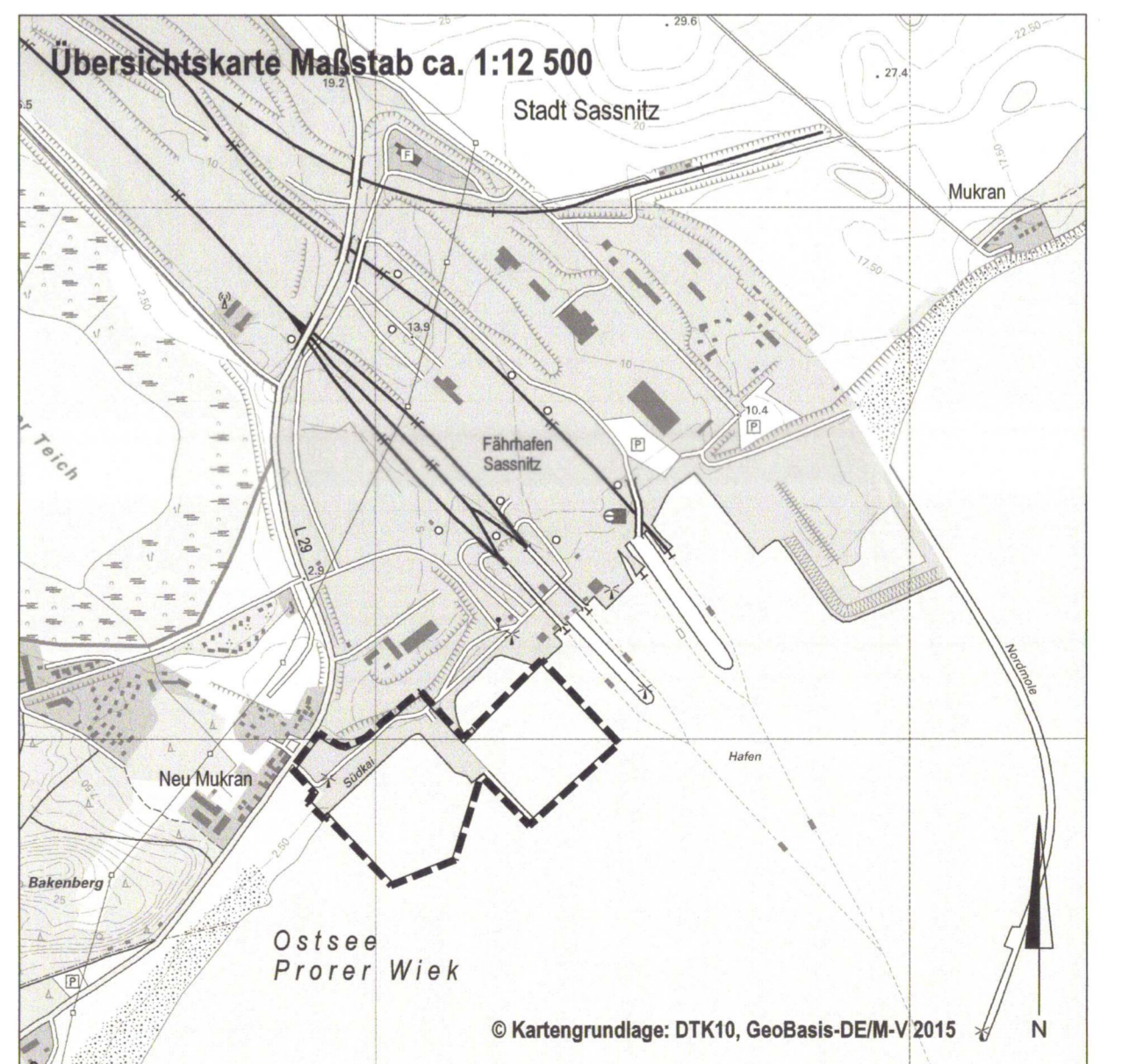
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.06.2019 folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“ erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung am 14.07.2015 gefasst und ist am 27.07.2015 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt Stadtzeiger Nr. 08/2015 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 Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2015 fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 05.08.2015 bis 07.09.2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt Stadtzeiger Nr. 08/2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2015 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 28.07.2015 stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2015 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 15.03.2016 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften (Teil C) 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 vom 04.04.2016 bis 08.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 21.03.2016 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt Stadtzeiger Nr. 04/2016 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 16.03.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften (Teil C) 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 vom 04.04.2016 bis 08.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 21.03.2016 im Amtslichen Bekanntmachungsblatt Stadtzeiger Nr. 04/2016 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 16.03.2016 stattgefunden.

Sassnitz, den 19.12.2018  
Der Bürgermeister



## STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 42  
„Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“  
Stand 07.05.2018

Stadt Sassnitz - Der Bürgermeister  
Hauptstraße 33 - 18546 Sassnitz