

Stadtplanung Bergknecht

Stadt Sassnitz
Flächennutzungsplan, Ergänzung/Änderung
Begründung

im Auftrag der Stadt Sassnitz

im Juli 2006

- Stadtplanung Bergknecht -
Dipl. Ing. Wolfgang Bergknecht
Architekt BDA - Stadtplaner

Inhalt**Seite**

| | | |
|------------|---|---------------|
| 1. | Verfahren | 1 |
| 2. | Anlass und Ziel | 1 |
| 2.1 | Ergänzung | 1 |
| 2.2 | Änderung | 1 |
| 3. | Natur und Landschaft | 4 |
| 4. | Verkehrliche Erschließung Strasse | 4 |
| 5. | Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB | 5 |
| 5.1 | Bauflächen/Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2 | Grünflächen | 6 |
| 5.3 | Flächen für Wald | 6 |
| 5.4 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6 |
| 6. | Hinweis | 7 |
| 7. | Angaben gem. § 2a BauGB | 7 |
| 8. | Flächenbilanz | Anhang |
| 9. | Anlagen: | |
| 9.1 | Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 23 Sassnitz „Fährhafen Sassnitz/Neu-Mukran“ | |
| 9.2 | Umweltbericht zum B-Plan Nr. 21 der Stadt Sassnitz „Industriegebiet Mukran Südstrasse“ | |

1. Verfahren**1.1 3. Ergänzung**

Die Stadtvertretung hat am 7. April 2003 die 3. Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 2. Änderung

Die Stadtvertretung hat am 7. Juli 2003 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.3 Die beiden unter 1.1 und 1.2 genannten Planergänzungen bzw. -änderungen werden in einem Verfahren durchgeführt.

2. Anlass und Ziel**2.1 3. Ergänzung**

Die der Stadt Sassnitz vorgelagerte, bisher gemeindefreie Wasserfläche der Ostsee und die durch Anlandung gewonnene Landfläche am Fuß der Nordmole des Fährhafens Sassnitz (Gemarkung Lankcken, Flur 6, Flurstück 77) sind mit Wirkung vom 1. Januar 2003 durch Entscheidung des Innenministeriums in die Stadt Sassnitz inkommunalisiert.

Diese Fläche bedarf einer planerischen Widmung.

2.2 2. Änderung**2.2.1 Bereich der gewerblich-industriellen Entwicklung Mukran**

Zur Flächenoptimierung im Rahmen der gewerblich-industriellen Entwicklung Mukrans soll in Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt die Trasse für das Zufahrtsgleis zum Fährhafen im östlichen Teil des Gebietes (Stallinger-Fläche) nach Norden verlegt werden.. Die nicht betriebsnotwendigen Flächen wurden gemäß Beschluss Nr. 64-05/02 STV durch die Stadt erworben.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zum Teil als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

Teile dieser Flächen werden nunmehr als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein anderer, nördlich anschliessender Teil mit besonderer Kennzeichnung (Schraffur) soll nach Entwidmung ebenfalls als Gewerbliche Baufläche als dargestellt gelten.

Mit dieser Änderung in unmittelbaren Zusammenhang wird das Gebiet nördlich des Einmündungsbereiches der Südstrasse in die L 29 eine gegenwärtig als Grünfläche sowie eine westlich anschliessende

Teilfläche, gegenwärtig als Gewerbliche Baufläche dargestellt, nun mehr zusammengefasst als Bahnanlage dargestellt.
Um die zukünftige Bebauung und Nutzung in diesem Bereich abzusichern, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2.2 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährhafen Sassnitz/Neu-Mukran"

- Im gegenwärtig im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 wird eine Teilfläche für die Ansiedlung eines Produktionsbetriebes des Handwerks als gemischte Baufläche (M) festgesetzt, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) Hafen dargestellt ist und entsprechend geändert wird.
- Weiterhin wird im gegenwärtig im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 eine dreieckige Teilfläche zwischen der Landesstraße L 29 und den hafenbezogenen Parkplätzen am Liegeplatz 1, die bisher im FNP als ein Teil eines Parkplatz-Standortes dargestellt ist, nunmehr als Sondergebiet (SO) Gastronomie festgesetzt.
- Aufhebung eines Biotops
Im Jahr 1997 beantragte die Fährhafen Sassnitz GmbH die Verlagerung eines nach § 2 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern eingetragenen Biotops aus der südlichen Hafenfläche.

Der Antrag wurde mit einem dringend benötigten Bedarf an einer Freilagerfläche für Umschlaggüter begründet.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine akute Gefährdung des Biotops durch Baumaßnahmen insgesamt eintreten wird. So war abzusehen, dass es zunehmend zu einer Verinselung des Feuchtbiotops kommen wird und aufgrund der Kleinflächigkeit des Areals die Wahrscheinlichkeit des Überlebens insbesondere der Amphibienpopulation gering sein dürfte.

Die Gründe der Fährhafen Sassnitz GmbH wurden von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

2.2.3 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriegebiet Mukran Südstrasse“

Das Gebiet südlich der an die Landesstrasse L 29 angebundenen, nach Staphel führenden Strasse, ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Diese Fläche wird nunmehr tlw. als Grünfläche, zu einem kleineren Teils als gewerbliche Baufläche (G), zu einem weiteren Teil als Fläche für Wald ausgewiesen.

Dafür sprechen folgende Gründe:

Ein möglicher Konflikt zwischen der Hafenentwicklung innerhalb des Sondergebietes (SO) Hafen und den benachbarten Nutzungen muss vermieden werden. Im übrigen sind die Flächen für Wald im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von der Forstbehörde neu definiert worden.

2.2.4 Aufhebung einer Fläche für Bahnanlagen als Optionsstrasse ohne Normcharakter

Im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV vom Februar 2004 ist allein der Fährhafen Sassnitz als Element der sog. seeseitigen Transeuropäischen Verkehrsnetze ausgeführt.

Die im verbindlichen FNP dargestellte, an dieses o.a. Netz angebundene Optionsstrasse in Richtung Binz ist nicht als Ziel zukünftiger Verkehrsinfrastruktur benannt.

Diese fehlende Aussage trifft gleichfalls auf den Ausbau der grossräumigen Verkehrsachsen und ihrer Anbindung der Tourismusregionen zu, in dem hier die Insel Rügen keine Erwähnung findet.

Da auf der einen Seite die betroffene Optionsstrasse in der Stadt Sassnitz Gebiete durchschneidet, deren Weiterentwicklung sowohl planerisch wie auch hinsichtlich der Realisierung baulicher Investitionen vorangetrieben wird, andererseits offensichtlich raumordnerische Belange ein Offthalten einer möglichen Streckenführung nicht erforderlich machen, wird diese Ausweisung ersatzlos gestrichen.

2.2.5 Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die beiden in der Bauleitplanung aufeinander bezogenen Planarten aufeinander abzustimmen, ergibt sich die Notwendigkeit der Widmungsänderung der betroffenen Teilflächen.

3. Natur und Landschaft

- 3.1 Die im Rahmen der Änderung gem. 2.1.1, 2.2.2 und 2.2.3 sich ergebenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden innerhalb des Parallelverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr. 21 und Nr. 23 behandelt.
 Die dabei erarbeiteten Umweltberichte stellen die erforderlichen gesonderten Teile der Begründung dar.
 In diesen Umweltberichten sind die gem. § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.
 Notwendige Kompensationsmaßnahmen sind in den zugehörigen Grünordnungsplänen ermittelt worden und werden entsprechend in den B-Plänen festgesetzt.
- 3.2 Für eine am südlichen Stadtrand gegen Binz befindliche Grünfläche wird die überlagernde Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgehoben.
 Die Grünfläche selbst wird Richtung Nordwesten erweitert. Ihr werden zwei Standorte für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zugeordnet.
- 3.3 Die Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete L wird aufgrund der 23. und 28. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ entsprechend der Verordnung geändert.

4. Verkehrliche Erschließung Straße

Die gewerblichen Bauflächen (G), die zusammengefasst mit den bereits ausgewiesenen und damit unmittelbar an der südlichen Randstrasse, der sog. Südstrasse, liegen, werden von dieser Strasse direkt erschlossen.

Das neu gewonnene Sondergebiet (SO) Hafen an der Nordmole (Spülfeld) wird an das innere Straßennetz des Hafengebietes unmittelbar angebunden.

5. Darstellung gem. § 5 (2) BauGB**5.1 Bauflächen/Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) 1. i. Vbdg. mit § 5 (2) 3.BauGB****5.1.1 Gemische Bauflächen (M) gem. § 1 (1) 2. BauNVO**

Folgende Fläche wird nunmehr als gemischte Baufläche (M) dargestellt:

Eine bisher als Sondergebiet (SO) Hafen ausgewiesene Teilfläche am südlichen Ende des Sondergebietes (SO) Hafen.

5.1.2 Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) 3. BauNVO bzw. Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen) gem. § 5 (2) 3. BauGB

Folgende Flächen werden nunmehr als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt:

Diverse Teilflächen innerhalb des Eisenbahnkomplexes, die bisher als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen waren.

5.1.3 Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1(1) 3. BauNVO

Folgende Fläche wird nunmehr als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt:

Eine Teilfläche aus einer bisher als gemischte Baufläche (M) ausgewiesene Fläche südöstlich der Strasse nach Staphel.

5.1.4 Fläche für Bahnanlagen gem. § 5(2)3. i.Vbdg.m. § 5(4) BauGB

Eine Fläche, die gegenwärtig tlw. als Grünfläche, tlw. als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird nunmehr als Fläche für Bahnanlagen dargestellt (s. 2.2.1).

5.1.5 Fläche für Bahnanlagen, die nach Entwidmung als Gewerbliche Bauflächen G als dargestellt gelten gem. § 5(4) BauGB

Es handelt sich um eine Fläche, deren Entwidmung gegenwärtig noch nicht durchgeführt werden kann. Erst danach ist die Nutzung dieser Fläche als Gewerbliche Baufläche G vorgesehen.

5.1.6 Sondergebiet (SO) Gastronomie gem. § 11 (2) BauNVO

Der als Standort eines Parkplatzes P dargestellte Bereich wird teilweise zugunsten des Sondergebietes (SO) Gastronomie eingeschränkt.

5.1.7 Sondergebiet (SO) Hafen gem. § 11 (2) BauNVO

Das durch Inkommunalisierung erweiterte Stadtgebiet an der Nordmole des Fährhafens wird als Sondergebiet (SO) Hafen festgelegt.

5.2 Grünflächen gem. § 5(2) 5. in Verbindung mit 10. BauGB

5.2.1 Folgende Grünfläche wird nunmehr mit überlagernder Ausweisung als Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt: Eine Dreiecksfläche nordwestlich der Strasse nach Staphel.

5.2.2 Folgende Fläche wird nunmehr als Grünfläche mit überlagernder Ausweisung als Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die bisher als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen war: Die Fläche liegt nördlich der gemischten Baufläche (M) Neu-Mukran bzw. grenzt unmittelbar an die Landesstrasse L 29 an.

5.3 Fläche für Wald gem. §5(2) 9.b) BauGB

Eine Fläche, die bisher als gemischte Baufläche (M) zwischen der Strasse nach Staphel und der gemischten Baufläche (M) Neu-Mukran Ausgewiesen ist, wird nunmehr aufgrund der Angaben des Forstamtes Rügen als Fläche für Wald dargestellt.

5.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5(2) 10. i. Vbdg. m. § 5 (4) BauGB.

Mit Bescheid vom 30.07.1997 hat die Landrätin des Landkreises Rügen als Untere Naturschutzbehörde die Verlagerung des geschützten Biotops aus der südlichen Hafenfläche genehmigt.

Damit entfällt die bisherige Flächenausweisung. Die Fläche wird in das Sondergebiet (SO) Hafen mit einbezogen. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die sogenannte Verlagerung von der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen abhängig gemacht wurde. Diese sind nicht Gegenstand des hier anhängigen Verfahrens.

6. Hinweis

7

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstrassengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstrasse oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Das Hafenbecken Mukran ist aus der Bundeswasserstrasse ausgesetzt. Hierfür ist keine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsührer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in diesem Flächennutzungsplan, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem Wasser- Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

7. Angaben gem. § 2a BauGB

Für die Flächenerweiterung im Rahmen der 3. Ergänzung, s. Punkt 2.1, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeverfahren nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V für die zu erwartenden Veränderungen des charakteristischen Zustandes eines gesetzlich geschützten Biotops (aktives Kliff/ Steilküste – Umwandlung eines aktiven in ein passives Kliff) für erforderlich gehalten. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat im Rahmen der Baugenehmigung zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen geführt, die bereits durchgeführt worden sind.

8. Flächenbilanz

Anhang

| | ha | ha |
|--|---------------|-----|
| ■ Wohnbauflächen W | | 175 |
| ■ Gemische Bauflächen M | $47 + 1 - 4$ | 44 |
| ■ Gewerbliche Bauflächen G | | |
| - an der Strasse nach Staphel | 1 | |
| - Kreidewerk Klementelvitz | 9 | |
| - Lancken | 42 | |
| - Mukran, Wostevitz, Dubnitz | $94 + 3 =$ | 97 |
| - Brunnen-Abfüllanlage | 1 | 150 |
| ■ Sonderbaufläche Freizeit und Erholung S E | | 18 |
| ■ Sonstige Sondergebiete SO | | |
| - Stadthafen | 10 | |
| - Fährhafen | $75 - 1 =$ | 74 |
| - Fährhafen Reserve | 9 | |
| - Fährhafen Spülfeld I | 13 | |
| - Fährhafen Spülfeld II | 4 | |
| - Kurgebiet | 28 | |
| - Einkaufszentrum Mukraner Straße | 2 | |
| - Kunst- und Ausstellungshof | 2 | |
| - Besucherzentrum | 2 | |
| | | 144 |
| ■ Gemeinbedarf | | 21 |
| ■ Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen | | 70 |
| ■ Bahnanlagen | | |
| - Mukran | $33 - 3$ | 30 |
| - Übrige | | 29 |
| | | 59 |
| ■ Verkehrsflächen | | |
| Öffentliche Parkflächen und verkehrsberuhigter Bereich | | 9 |
| ■ Grünflächen | | |
| - Parkanlagen | 52 | |
| - Kleingärten | 22 | |
| - Sportplätze | | |
| - Golfplatz | 135 | |
| - Übrige | 14 | |
| | | 149 |
| ■ Friedhöfe | 10 | |
| ■ Sonstige Grünflächen* | $496 + 2 - 2$ | 496 |
| | | 729 |

| | | | |
|--|--------------|-------|--------------|
| ■ Wasserflächen | | | |
| - Stadthafen und Seebrücke | 28 | | |
| - Fährhafen | 62 | | |
| - Wostevitzer Teiche | 107 | | |
| - Übrige | 9 | | |
| | | | 206 |
| ■ Flächen für Landwirtschaft | | | 710 |
| ■ Flächen für Wald | | | |
| - Wald | 323 + 3 | 326 | |
| - Nationalpark ohne Sondergebiet Besucherzentrum | | 2.064 | |
| | | | 2.390 |
| Fläche des ursprünglichen Geltungsbereiches | | | 4.708 |
| Erste Flächenerweiterung durch Inkommunalisierung der Spülfläche Nordmole Mukran mit der Darstellung Sondergebiet Hafen | | | 13 |
| Zweite Flächenerweiterung durch Inkommunalisierung der Spülfläche Nordmole Mukran mit der Darstellung Sondergebiet Hafen | | | 4 |
| Fläche des dargestellten Geltungsbereiches | | | 4.725 |
| ■ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | | |
| Flächenüberlagernd | | | |
| - innerhalb der sonstigen Grünflächen | 306 + 4 – 13 | 297 | |
| - Innerhalb der Grünfläche Golf | | 9 | 306 |