1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ der Stadt Sassnitz

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.12.2012 im Stadtanzeiger Nr. 12/2012 der Stadt Sassnitz erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am 04.12.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung 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 17.12.2012 bis Freitag, dem 25.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am 10.12.2012 im Stadtanzeiger Nr. 12/2012 der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Mit Schreiben vom 28.12.2012 sind die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den

_____
Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1 000 (in Teilbereichen aus dem Ursprungsmaßstab abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den

_____
Öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am _____ geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans von der Stadtvertretung gebilligt.

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den

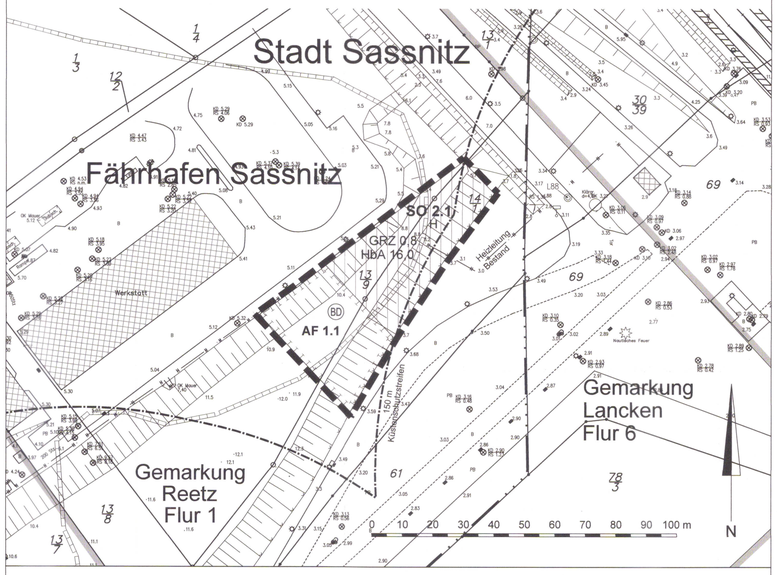
_____
Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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, erfolgte am _____ im Stadtanzeiger Nr. __/____ der Stadt Sassnitz.
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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Sassnitz, den

_____
Der Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



Planzeichenerklärung

für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 und 11 BauNVO)

SO 2.1 H — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seehafen

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

HbA 16,0 — maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter

3. 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

AF 1.1 — Ausgleichsfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

BD — Bodendenkmale (DSchG M-V)

Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V

III. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

13/9 — Flurstücksbezeichnung

Flurgrenzen, Gemarkungsgrenzen

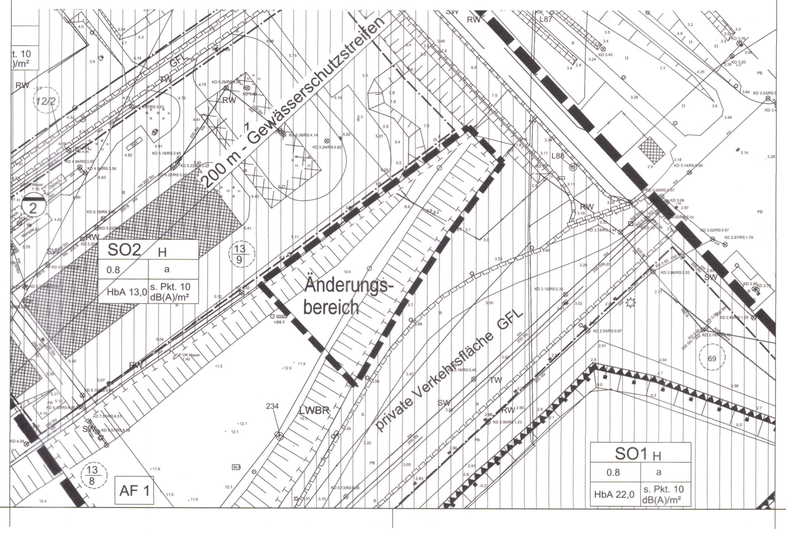
Böschungen

Einzäunungen

3.0 — Geländehöhen (in m, Bezug: HN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 (Ursprungssatzung)

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 29 vor der 1. Änderung



Teil B - Text

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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 2.1 H gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von außerhalb von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zulässigen nicht erheblich belästigenden Anlagen und Teilen von Betrieben eines Seehafens.

1.1 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen sind Anlagen und Teile von Betriebe 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, Montage- und Lagerplätze) zulässig.

1.2 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

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 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 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 von baulichen Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau HN.
Für eventuell notwendige technische Aufbauten wie Antennen u. ä. kann ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden.

3. 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. 1a und Abs. 6 BauGB):
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft AF 1.1 ist nach Geländeprofilierung und standortgerechter Bepflanzung der profilierten Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Die Fläche ist zu den angrenzenden Bauflächen zum Schutz vor unzulässigen Nutzungen mit einem 1,5 m hohen Maschendrahtzaun einzuzäunen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 LBauO M-V)

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundeigentümer 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, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.
Für Vorhaben, die Bodendenkmale berühren, ist eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich. Diese Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs.
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2. 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.

IV. Hinweise

1. Angrenzende Bauflächen:
Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen befinden sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den im Bebauungsplan Nr. 29 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2 H gekennzeichneten Flächen und den dort festgesetzten Baugrenzen.

2. Schutz vor Hochwasser und Seegang:
Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang.
Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-5/2012 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NHN.
Des Weiteren sind Seegangseinflüsse zu berücksichtigen.
Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (zur textlichen Festsetzung 1.):
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist in den mit SO 2.1 H gekennzeichneten Flächen der Nachweis, dass es sich um eine Anlage oder einen Betrieb handelt, die bzw. der nicht erheblich belästigt, gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503) zu führen.

4. 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 Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Unter anderem ist darauf zu achten, dass keine Lichter und Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

5. ISPS-Bereich:
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 befindet sich innerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code).
Für den ISPS-Bereich bestehen Zugangsbeschränkungen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

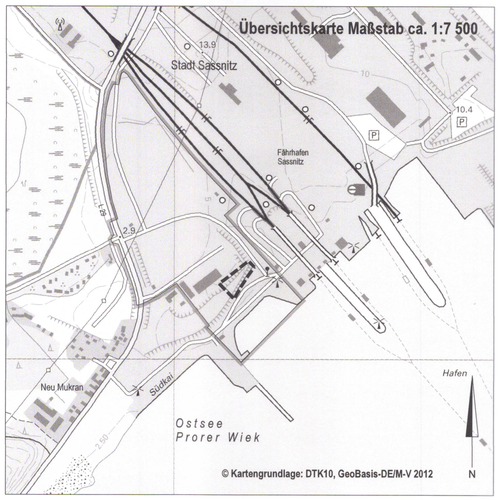
7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs umgesetzt. Die Maßnahmen werden auf der Grundlage einer Vereinbarung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verwirklicht.

8. Plangrundlage:
Die zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die ALK des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Oktober 2012 (Auszug aus der ALK - Automatisierte Liegenschaftskarte - in digitaler Form vom 18.10.2012), ergänzt durch die Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2011 (teilweise ergänzt).
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, 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) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“, gelegen im Ortsteil Mukran, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegen in der Gemarkung Reetz in der Flur 1 die Flurstücke 13/9 und 14/1 jeweils anteilig.



STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern-Rügen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand 18.03.2013

Stadt Sassnitz - Der Bürgermeister
Bauverwaltung: Hauptstraße 34 - 18546 Sassnitz

Vorhabenträger: Fährhafen Sassnitz GmbH
18546 Sassnitz / Mukran