

Satzung der Stadt Sassnitz über die

2. Änderung

des Bebauungsplanes

Nr. 14 „Stadtmitte“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Stadt:

Stadt Sassnitz

Hauptstraße 33
18540 Sassnitz

Bearbeitung:

arno mill ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Stand:

Satzungsexemplar

Bekanntmachung

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren (§ 13 BauGB).....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).....	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept.....	4
2.1	Ziele der Planung.....	4
2.2	Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen	4
2.3	Baulicher Entwurf.....	5
2.4	Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.5	Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.	Umweltverträglichkeit.....	7
3.1	Schutzgüter.....	7
3.2	Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“	12
3.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	12
3.4	Kompensation des Eingriffs	12
4.	Zusammenfassung	13
5.	Rechtsgrundlagen.....	14
6.	Quellenverzeichnis	14

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Auszug FNP Stadt Sassnitz
- Visualisierung Bauvorhaben,
Planungsbüro bau.ART, Stand 03.03.2011
- Gegenüberstellung Baufeld Alt/Neu

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Firma Rügen-Recycling & Tiefbau GmbH Klementelwitz in Sassnitz als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Udo Müller beabsichtigt die Erschließung einer teils bebauten und teils un bebauten Siedlungsbrache im Zentrum der Stadt Sassnitz und die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Baugrundstück ist an der Westseite des Quartiers Bach-/Haupt-/Stubbenkammerstraße belegen. Zielstellung ist die städtebaulich verträgliche Integration des Vorhabens nach Maßgabe geltenden Planungsrechts und unter Berücksichtigung vorhandener Rahmenbedingungen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Zentrumsbereiches der Stadt Sassnitz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“. Der BP Nr. 14 ist seit 1998 in Kraft. Innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des BP 14 (Baugebiet MI 15) ist bisher eine zweieinhalbgeschossige Mischbebauung in abweichender Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Größenordnung des durch die Vorhabenträgerin geplanten Bauvorhabens mit je 3 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss entsteht ein Neuordnungsdruck, für den planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen sind.

Die 1998 im BP Nr. 14 formulierten Grundzüge der Planung sollen im Wesentlichen fortgelten. Jedoch soll für das hier geplante Vorhaben eine um 1 Geschoss erhöhte Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der in direkter Umgebung vorhandenen Bauwerkshöhen erlaubt werden. Hierbei ist auch die mit Einführung der Landesbauordnung M-V seit 2006 geltende, veränderte Vollgeschoss-Regelung zu berücksichtigen.

Mit der Satzung über die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ soll das Baurecht innerhalb des Änderungsbereiches für die zum Vorhaben gehörenden Nutzungen ermöglicht werden. Die im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen der Bauherrin, der Stadt Sassnitz und der Träger öffentlicher Belange sind planerisch abzuwägen. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 4 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, so dass die Errichtung der beiden Wohn- und Geschäftshäuser dem Entwicklungskonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeiten innerhalb des Änderungsbereiches weiterhin aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeizuführen sein.

1.2 Aufstellung und Verfahren (§ 13 BauGB)

Auf Initiative der Vorhabenträgerin hat die Stadt Sassnitz über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 29. November 2010 den Beschluss Nr. 73-06/10 STV gefasst, die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“, Stadt Sassnitz im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Sassnitz Nr. 08/2010 vom 27. Dezember 2010 bekannt gemacht.

Mit der Vorhabenträgerin soll ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu regeln sind. Die Stadt Sassnitz ist kostenfrei zu halten.

Die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ beinhaltet die Anpassung zweier ausgewählter Planinhalte in einem *Mischgebiet nach § 6 BauNVO*. Hierbei umfasst die 2. Änderung weiterhin den in der ursprünglichen Satzung zum BP Nr. 14 zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Stadt Sassnitz. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten, die Änderungen sind von mindermem Gewicht. Die Stadt Sassnitz geht nicht davon aus,

dass Beeinträchtigungen durch die 2. Änderung eintreten werden, da die Grundzüge der Planung im Wesentlichen erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

Im vereinfachten Aufstellungsverfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss lediglich eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Mit dem Entwurf der 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ (Stand Juli 2011) erfolgte vom 19. September bis zum 19. Oktober 2011 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB. Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, den Landkreis Vorpommern-Rügen, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, das Straßenbauamt Stralsund, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und das Landesamt für Innere Verwaltung M-V mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum vBP Nr. 2 eingestellt.

Die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am 06. März 2012 von der Stadtvertretung Sassnitz als Satzung beschlossen, die zugehörige Begründung wurde gebilligt. Nach Ausfertigung und Bekanntmachung tritt die Satzung zur 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ in Kraft.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich der 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich zwischen der Bachstraße im Norden und der Hauptstraße im Süden, östlich der neuen nordsüdverlaufenden Hauptstraße, innerhalb des Baugebietes MI 15. Die ehemaligen baulichen Nutzungen sind im Norden des Baugrundstücks geräumt, im Süden noch vorhanden. Hier handelt es sich um leer stehende Wohn- und Geschäftsgebäude. Es ist der vollständige Abbruch der noch vorhandenen Gebäude vorgesehen.

Das Plangebiet ist nur teilweise geprägt durch eine im BP Nr. 14 festgesetzte zweieinhalb-geschossige Bebauung. Insbesondere die südlich der Hauptstraße, bereits außerhalb des Geltungsbereiches des BP 14 belegenen Flächen sind in ortstypischer Weise relativ dicht und teilweise bereits dreigeschossig bebaut.

Das Plangebiet ist durch eine Topographie mit relativ starkem Gefälle nach Süden gekennzeichnet. Die hier bestehenden Sichtbeziehungen auf die nördliche Stadtkulisse aus Kreidefelsen und begrünten Hängen der Stubnitz stellen ein prägendes Merkmal dar, dem eine maßgebliche planerische Bedeutung beigemessen wird.

Die zur 2. Änderung des BP Nr. 14 vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 0,25 ha.

1.4 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Hier sind das Änderungsgebiet und die nähere Umgebung als „*Mischbauflächen*“ ausgewiesen. Danach ist die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Ziele der Planung

Die Stadt Sassnitz verfügt im Bereich der 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ über eines der städtebaulich noch unterentwickelten Bereiche im Stadtgebiet. Der Standort bedarf sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht einer geordneten Entwicklung. Mit dieser Planung bekennt sich die Stadt Sassnitz zum Plankonzept der Vorhabenträgerin. Durch Anpassung des geltenden Ortsrechts übt die Stadt Sassnitz ihre Steuerungsaufgabe aus und unterstützt die Vorhabenträgerin bei der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsstandortes in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität mit direktem Anschluss an die zentrumsnahe Infrastruktur. Mit der gezielten Entwicklung attraktiver Mischbauflächen mitten im Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demografischen und sozialen Struktur der Stadt.

Das Gebiet zwischen der „neuen“ Bachstraße und der Hauptstraße hat noch erhebliche Defizite die städtebauliche Ordnung und die Aufenthaltsqualität betreffend. Der weitere Leerstand der dominanten, hochgelegenen Flächen ist ein funktioneller Missstand und steht den Entwicklungsabsichten der Stadt entgegen. Der Bau der neuen nordsüdverlaufenden Hauptstraße war mit erheblichen Kosten verbunden. Diese hat nicht nur eine maßgebliche Verbindungsfunktion für den innerörtlichen Verkehr, sondern dient auch der Aufschließung der bisherigen Brachflächen des Quartiers. Die städtebauliche Verdichtung zwischen Bach- und Hauptstraße ist zwingende Voraussetzung zur Senkung der Infrastrukturkosten der Stadt. Auch darin ist das Interesse der Stadt Sassnitz begründet, den planungsrechtlichen Rahmen als Voraussetzung für eine zeitnahe Belegung und Nutzung des Gebietes zu schaffen.

Das Dilemma der Schrumpfung der finanziellen Möglichkeiten zwingt die Kommunen, ihren städtebaulichen Gestaltungsanspruch mit privaten Investoren zu teilen. Daher ist im Einzelfall zu hinterfragen, ob für ein Entwicklungsgebiet ein solventer und ernsthaft interessierter Investor gegenwärtig ist. Das hier überplante Baugrundstück wurde durch die Vorhabenträgerin erworben, zum Zwecke der Bebauung. Der Investor ist entschlossen, die Entwicklung des Gebietes auf eigene Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Sassnitz.

2.2 Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen

Mit der 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ sollen durch bedarfsorientierte Anpassung lediglich zweier ausgewählter Planinhalte unvorteilhafte Nutzungsbeschränkungen aufgehoben werden und die zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden. Die Änderungen stellen konkret auf einen bereits vorliegenden Bebauungsentwurf des Planungsbüros bau.ART, Stralsund ab.

So wird zunächst die Lage und Ausdehnung des Baufeldes im Baugebiet MI 15 entlang des in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Abzweiges der Hauptstraße nach dem vorliegenden Bebauungsentwurf geringfügig angepasst, ohne dass die erwünschten Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden. Die mit der geltenden Planung zum BP Nr. 14 fixierten Sichtachsen zur

2.4 Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die *Art der baulichen Nutzung* bleibt im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung unverändert. Es ist ein *Mischgebiet nach § 6 BauNVO* festgesetzt. Der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ebenfalls nicht verändert. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Das *Maß der baulichen Nutzung* ist innerhalb des Änderungsgebietes durch die Beibehaltung der *Grundflächenzahl GRZ 0,6* und die Festsetzung der Zahl der (*bisher 2*) *künftig 3 zulässigen Vollgeschosse* hinreichend bestimmt. Die sich aus § 17 BauNVO ergebende Obergrenze der zulässigen *Geschossflächenzahl GFZ 1,2* darf auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht überschritten werden. Zusätzlich werden *Höhen baulicher Anlagen* als Höchstmaße über der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt

Die *Bauweise* ist in der geltenden Satzung zum BP Nr. 14 innerhalb des MI 15 als *abweichende Bauweise a1* festgesetzt und wird unverändert beibehalten.

2.5 Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die wesentlichen, sich aus der 2. Änderung ergebenden, geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgelistet:

Teil A - Planzeichnung

- geringfügige Änderung/Anpassung von Baugrenzen/Baufeldern aufgrund vorliegendem Bebauungsentwurfes
- Festsetzung Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem Dach (max. 10° Dachneigung) ausgeführt wird und maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst und die Außenwände mindestens 1,5 m, entlang der westlich verlaufenden Straßenfront mindestens 2,0 m, von der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.
- Hinweise zum Artenschutz: Gebäude sind auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vor Abbruch zu untersuchen, bei positivem Befund sind Ersatzlebensräume schaffen. Bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abbruch, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.
- Hinweise zu Altlasten: Bei Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen, das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen ist umgehend zu informieren. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

Alle weiteren bestehenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

3. Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Es bleibt hingegen bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB). Die Kompensationspflicht bleibt als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG bestehen. Damit bleibt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB erhalten.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

3.1 Schutzgüter

Boden und Relief

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überformt und durch Bebauung und Nutzung weitgehend vorbelastet. Für die hierdurch bereits weitgehend beeinträchtigten Böden ist die Schutzwürdigkeit gering (GLRP 2009). Es dominieren in und um Sassnitz sandige bis tonige Lehme, häufig wechselnd und stark steinig mit Kreidekalk (Schollen) (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Grund- und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Von der Planung sind auch keine Trinkwasserschutzzonen betroffen.

Für die noch verbliebenen unbeeinträchtigten Flächen im Plangebiet wird die Schutzwürdigkeit für das Grund- und Oberflächenwasser als hoch eingestuft (GLRP 2009).

Klima, Mikroklima

Sassnitz liegt südlich des Nationalparks Jasmund. Die Niederschlagsverhältnisse liegen bei rund 650 mm im Jahr (GLRP 2009).

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf unversiegelten Flächen zurzeit uneingeschränkt. Aufgrund der Sukzession in den vergangenen Jahren ist das Gebiet heute stellenweise verbuscht. Neben den Gehölzen tragen die unversiegelten Flächen, auf denen eine Versickerung erfolgen kann, zu einem ausgeglichenen Mikroklima im Plangebiet bei.

Da bei Umsetzung der Planung eine vollständige Versickerung auf den verbliebenen Grundstücksfreiflächen voraussichtlich nur noch eingeschränkt möglich ist, ist die Abführung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Biotop, Tiere

Sassnitz ist nach der naturräumlichen Gliederung Nr. 12 dem nördlichen Insel- und Boddenland, Unterordnung 122, nord- und ostrügensche Hügel- und Boddenland zuzuordnen. Hinweise auf die heutige potenziell natürliche Vegetation im Raum geben die nördlich angrenzenden Flächen im Nationalpark, die dem Orchideen-Buchenwald zuzuordnen sind.

Das in der Vergangenheit bereits bebaute und genutzte Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ wird durch Siedlungsbrachen unterschiedlicher Stadien bestimmt. Die Flächen sind den Siedlungs- und Industriebrachen (OBV) sowie den versiegelten

oder teilversiegelten Flächen (OE, OVD) zuzuordnen (LAUN 1998). Waldflächen und geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Informationen über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten sind nicht bekannt. Die noch vorhandenen Biotoptypen lassen jedoch vermuten, dass in Gebüsch Vogelarten der Siedlungen brüten sowie Klein- und Raubsäuger die Flächen nutzen.

Inwieweit die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude zeitweise als Lebensraum für Gebäudebrüter und Fledermäusen von Bedeutung sind, ist im Rahmen des Abbruchartrages im Zusammenwirken mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen. Vor den Abbrucharbeiten sind ggf. Ersatzlebensstätten zu schaffen.

Sofern die Gebüsch z.B. im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden müssen, hat dies zum Schutz der Niststätten für Brutvögel ausschließlich im Spätherbst oder in den kalten Wintermonaten zu erfolgen.

Da überwiegend ungefährdete und häufige Arten wie Meisen, Schwarzdrosseln etc. im Bereich von Siedlungsflächen als Brutvögel zu erwarten sind, sind Verschlechterungen der lokalen Populationen durch die Entnahme von Gehölzen nicht zu erwarten. Im städtischen Umfeld und in waldnahen Gebüsch sind zudem geeignete Ersatzlebensräume für die an das Plangebiet gut angepassten Vogelarten vorhanden.

Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht, geschützter Baumbestand

Das Plangebiet liegt außerhalb des Nationalparks Jasmund, der mit ca. 2.958 ha den nordöstlichen Teil der Insel Rügen einnimmt. Die Grenzen zum Schutzgebiet verlaufen nördlich von Sassnitz im Übergang zu schutzwürdigen Waldflächen. Geschützter Baumbestand ist innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des BP 14 nicht vorhanden.

Die Änderungsfläche des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ für die im Folgenden eine kurze Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt. In Randlage zu Sassnitz sind die Schutzgebietsgrenzen des Nationalparks Jasmund und des FFH-Gebietes identisch.



FFH-Gebiet „Jasmund“

(© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV))

Vorprüfung

Die Flächen der 2. Änderung des BP 14 befinden sich südlich der „neuen“ Bachstraße, außerhalb des FFH-Gebietes DE 1447-302 „Jasmund“ in einer Entfernung von ca. 150 m zur Schutzgebietsgrenze. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Schutzgebietes wurde die gesamte Ortslage Sassnitz sowie siedlungsnahe Nutzungen trotz der Nähe als „verträglich“ mit den Schutzziele eingestuft. Zu prüfen ist, ob durch Neubebauung der Änderungsfläche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden. Die Betrachtungen orientieren sich an Vorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Erlass vom 16.07.2002, ergänzt 2004) *Hinweise zur Anwendung der § 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der § 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern*.

Bei dem rund 3.622 ha großen FFH-Gebiet „Jasmund“ handelt es sich um ein einzigartiges Gebiet mit komplexer Naturausstattung und ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste. Dominierende Lebensraumklassen im Schutzgebiet sind gemäß Standard-Datenbogen (Stand 2008) die Meeresgebiete und –arme mit rund 26% sowie die naturnahen Laubwälder mit ca. 53%. Von besonderer Bedeutung sind die folgenden FFH-Lebensraumtypen:

Tab. 1: Lebensraumtypen und Erhaltungszustände im FFH-Gebiet „Jasmund“ (Stand 3/2008)

EU-Code	Lebensraumtyp*, Angaben zum Anteil % am Gesamtgebiet (FFH)	Erhaltungszustand
Erhalt und Schutz		
1170	Riffe, 23 %	A
1220	Geröll- und Kiesstrände mit Vegetation aus mehrjährigen Arten, < 1 %	B
1230	Atlantik-Felsenküste und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation, 3 %	A
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation, <1%	C
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion, oder Hydrocharition, < 1%	C
3160	Dystrophe Seen, < 1 %	B
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitans < 1 %	A
6210	Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (Festuco-Brometalia), < 1 %	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehm Boden (Eu- Molinion), < 1 %	B
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore, < 1 %	B
7220	Kalktuff-Quellen (Cratoneurion), < 1 %	A
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzula-Fagetum), 3 %	A
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperula-Fagetum), 42 %	A
9150	Mitteuropäischer Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion), 2 %	A
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder, 1 %	A
91D0*	Moorwälder, < 1%	B
91E0*	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern, 1 %	A

+ Bezeichnung gem. ANHANG I der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Amtsblatt der EG vom 28.11.1997), * = prioritärer Lebensraum, A = hoch, B = mittel, C = gering / Erhaltungszustand

Die aufgeführten FFH-Lebensraumtypen im Übergang zur Ostsee werden nicht weiter betrachtet, da sie vom geplanten Vorhaben weit entfernt liegen und Auswirkungen vorab auszuschließen sind. Da die Buchen(misch-)wälder im nahe gelegenen Schutzgebiet prozentual höher vertreten sind, beschränken sich die folgenden Betrachtungen auf diese Lebensraumtypen.

Negative Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse für Buchenwälder sind in der Regel im Zusammenhang mit ungeeigneten forstlichen Maßnahmen zu sehen, wie zum Beispiel, Veränderungen der Bodenfeuchtigkeit durch Entwässerung oder intensive forstliche Nutzung der Bestände bzw. Einbringen nicht standorttypischer Nadelgehölze, die sich auf die Zusammensetzung der charakteristischen Arten der Buchenwaldtypen bzw. der Übergangsformen auswirken können. Auch ein zu hoher Wildbestand, der die natürliche Verjüngung gefährdet, ist aus Schutzgründen zu vermeiden.

Dementsprechend führen folgende Handlungen in der Regel zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Buchenwald-Lebensraumtypen

- extensive Nutzung (Durchforstung) und Verjüngung der Waldbestände in oder in Randlage zum Schutzgebiet
- Wandern auf vorhandenen Wegen (Besucherlenkung) in und außerhalb eines Schutzgebietes
- Neubebauung am Rande eines Schutzgebietes, sofern sie nicht zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und zu einer Entwicklung anderer Waldgesellschaften führt (Verschlechterung des heutigen Zustandes)

Für das FFH-Gebiet „Jasmund“ werden darüber hinaus folgende Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie aufgeführt:

Tab. 2: Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II)

Dt. Artname	wissenschaftlicher Artname	E	RL M-V	mögliche Nachweise
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	B	2	in geeigneten, wenig beschatteten Gewässern und deren Umfeld
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	B	2	in geeigneten, wenig beschatteten Gewässern und deren Umfeld
Kegelrobbe	<i>Halichoerus grypus</i>	B	1	sporadische Nutzung der Gewässer um Rügen, Einzelexemplare in 2007-2009 um Rügen gesichtet
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>	A	3	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore
Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>	B	3	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	C	R	auf meist kalkhaltigen Böden, in lichten Nadel- oder Laubwäldern

RL = Rote Listen M-V (div. Autoren): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R= extrem selten, E = Erhaltungszustand

Bedeutende Teillebensräume außerhalb des Schutzgebietes der in Tabelle 2 aufgeführten Arten, z.B. potenzielle Laichgewässer, geeignete Feuchtlebensräume für die Windelschnecken oder kalkhaltige Waldbereiche als Lebensraum für den Frauenschuh finden sich nicht im Änderungsgebiet. Die Kegelrobbe wird nicht weiter betrachtet.

Wesentliche Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen und deren Zielarten des FFH-Gebietes sind:

- Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft
- Erhalt einer freien Küstendynamik
- Erhalt der marinen Küstenlebensraumtypen mit ihren charakteristischen FFH-Arten (Kegelrobbe)

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet

Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Schutzgebietes kann von einer Verträglichkeit der gesamten Ortslage Sassnitz bzw. des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (in Kraft seit 2001) und der festgesetzten Nutzungen mit den Zielen und Schutzerfordernissen des FFH-Gebietes „Jasmund“ ausgegangen werden. Somit sind auch die vor der Ausweisung des Schutzgebietes rechtskräftigen Bebauungspläne in der Regel als „verträglich“ im Sinne des BNatSchG anzusehen.

Bei der nun vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine geringfügige bauliche Umgestaltung am Standort bereits vorhandener Gebäudekomplexe im Zentrum von Sassnitz. Die betroffenen Flächen liegen in einem Abstand von ca. 150 m bis zu ca. 250 m außerhalb des Schutzgebietes in einem durch Nutzung bereits vorbelasteten Bereich.

Bau-, anlage- oder nutzungsbedingt werden auch nach Fertigstellung der neuen Gebäude keine erheblichen Wirkungen bis in das FFH-Gebiet „Jasmund“ erwartet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Waldlebensräume oder der Zielarten selbst führen könnten. Von den Planungen sind weder Auswirkungen auf den Baumbestand des FFH-Gebietes (FFH-Lebensraumtypen) noch Auswirkungen oder Änderungen im Zusammenhang mit dem Bodenwasserhaushalt im Schutzgebiet zu erwarten, die zu einer Änderung der Pflanzengemeinschaften, der hydrologischen Verhältnisse oder der Zusammensetzung einzelner Pflanzengemeinschaften führen könnten.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch:

- Beanspruchung von bebauten und unbebauten Flächen außerhalb des Schutzgebietes im Rahmen der Rückbau- und Neubaumaßnahmen
- Verlust oder Funktionsänderungen von Siedlungslebensräumen außerhalb des Schutzgebietes; Störungen durch Lärm-, Erschütterung, optische Reize (Licht, Bewegung, Staub) mit geringen Auswirkungen bis in das Schutzgebiet

Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich begrenzt und lassen sich im Vorfeld weitgehend durch eine geeignete Baustelleneinrichtung, Berücksichtigung günstiger Witterungsbedingungen und Jahreszeit vermeiden oder verringern. Die Baufeldberäumung sollte in den Wintermonaten erfolgen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung einer Fläche außerhalb des Schutzgebietes, z.B.

- durch Voll- oder Teilversiegelung,
- durch Verlust oder Verkleinerung von Siedlungsbiotopen ohne Bedeutung für Zielarten der angrenzenden Schutzgebiete und
- durch geringe optische Störwirkungen ohne Bedeutung für Zielarten der angrenzenden Schutzgebiete

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ einhergehenden Beeinträchtigungen entsprechen weitgehend denen der Ausgangsplanung, da die Grundzüge der Planung der Stadt Sassnitz nicht geändert werden.

Durch die B-Planänderung außerhalb des Schutzgebietes sind keine Wirkungen erkennbar, die sich auf den heutigen Zustand angrenzender Waldlebensraumtypen oder der hydrologischen Verhältnisse im Schutzgebiet erheblich auswirken könnten. Vermehrte Bewegungen, Lärm- und Lichtemissionen durch menschliche Präsenz im Umfeld der Neubauf Flächen haben keine Auswirkungen auf den Waldzustand bzw. die Lebensraumtypen.

Der Rückbau und die Neubebauung der bereits beeinträchtigten Flächen haben somit keinen Einfluss auf die Erhaltung und Entwicklung strukturreicher alter Laubwälder und deren weiterer

Entwicklung innerhalb des Schutzgebietes. Im FFH-Gebiet sind ausschließlich forstliche Maßnahmen bzw. der Wegfall forstlicher Maßnahmen ausschlaggebend für die naturnahe Entwicklung der schutzwürdigen FFH-Lebensraumtypen. Sofern langfristig eine naturnahe Waldbewirtschaftung erfolgt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Kumulierenden Wirkungen mit anderen Plänen oder Projekten im Umfeld, die zu einer Verstärkung gleichgerichteter Auswirkungen und zu erheblichen Beeinträchtigungen der Zielarten bis in das FFH-Gebiet „Jasmund“ führen könnten, werden durch die Überplanung der bereits bebauten Grundstücke ausgeschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ wird somit als verträglich im Sinne des BNatSchG eingestuft.

3.2 Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „ Stadtmitte“

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch den rechtskräftigen FNP sowie den heutigen B-Plan gesichert. Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, ist mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung nicht zu rechnen. Die Gesamtversiegelung wird sich nicht wesentlich erhöhen.

Es ist davon auszugehen, dass die nicht versiegelt verbleibenden Grundstücksfreiflächen künftig als Ziergarten mit Gehölzen gestaltet werden und angepassten Tierarten der Dörfer und Städte nach wie vor einen Lebensraum bieten.

Die Bebauung wird sich den lokalen Bedingungen gestalterisch anpassen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zu erwarten sind.

3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Während der Bauphase ist die Beeinträchtigung des Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden. Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Bereiche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zu sanieren. Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet tragen Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücksfreiflächen bei.

Baulich nicht in Anspruch genommene Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu begrünen. Eine dauerhafte Durchgrünung des Änderungsgebietes mit Bäumen und Sträuchern sollte angestrebt werden. Einhausungen für Müllcontainer oder größere Fassadenflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen, sofern statische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Zum Schutz der Brutvogelarten sollten Gebüsche in den Wintermonaten entfernt werden, um eine Beeinträchtigung von Niststätten auszuschließen. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse, sofern nachgewiesen, sind vor Abbruch und in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden (LUNG M-V) Ersatzlebensstätten im Umfeld (Fassade z.B.) zu schaffen.

3.4 Kompensation des Eingriffs

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“. Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht geändert. Ein Kompensationserfordernis entsteht hierdurch nicht.

4. Zusammenfassung

Die geplante 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz fügt sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild der Stadt Sassnitz ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den konkreten Bedarf einer bereits vorliegenden Bebauungsabsicht und die Entwicklungsziele der Stadt Sassnitz. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei erwartet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer unveränderten Eingriffsbilanz nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Es wird erwartet, dass die 2. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz städtebaulich verträglich integrierbar ist.

Sassnitz, ~~März 2012~~ 15.03.2017



F. Kracht
Bürgermeister



5. Rechtsgrundlagen

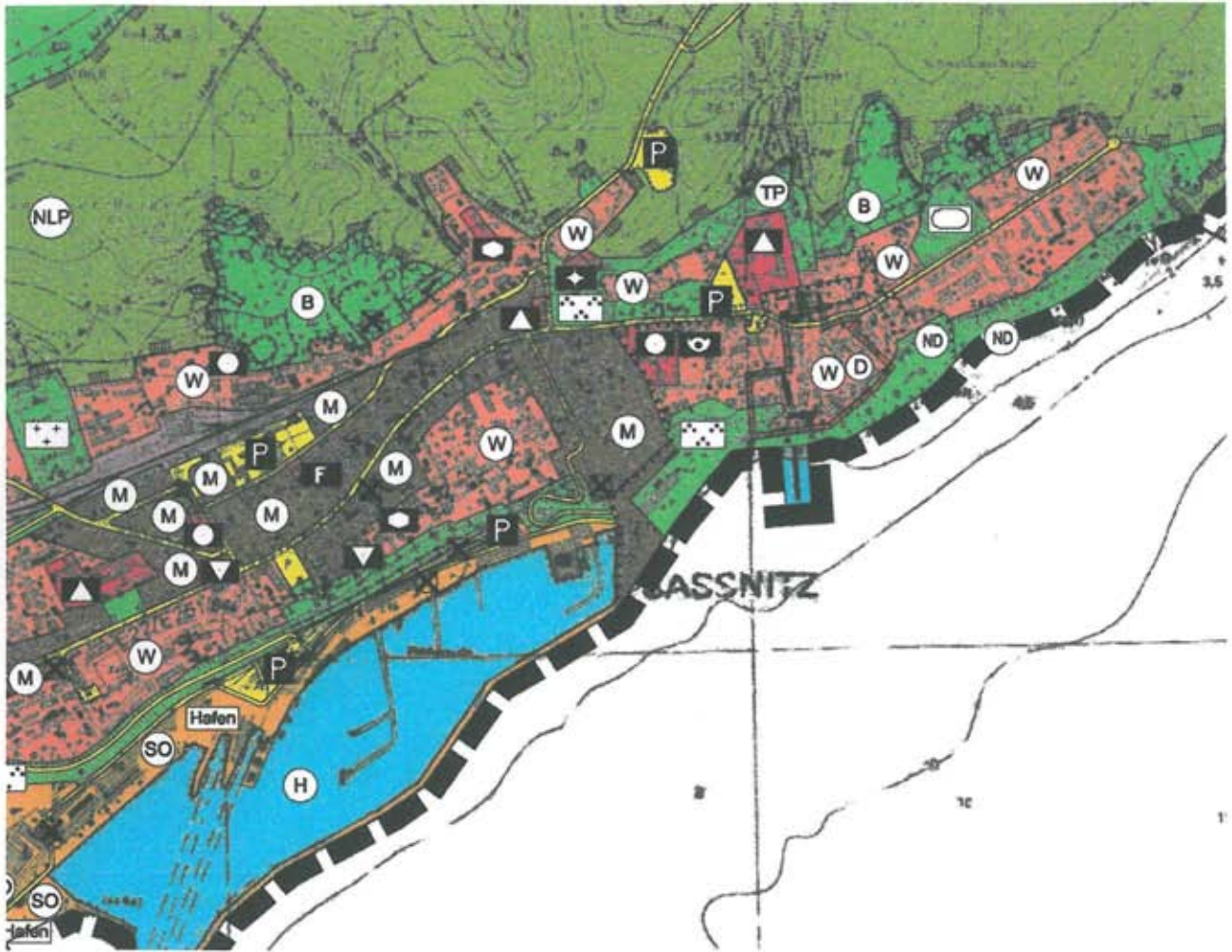
Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) 2010** in der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

6. Quellenverzeichnis

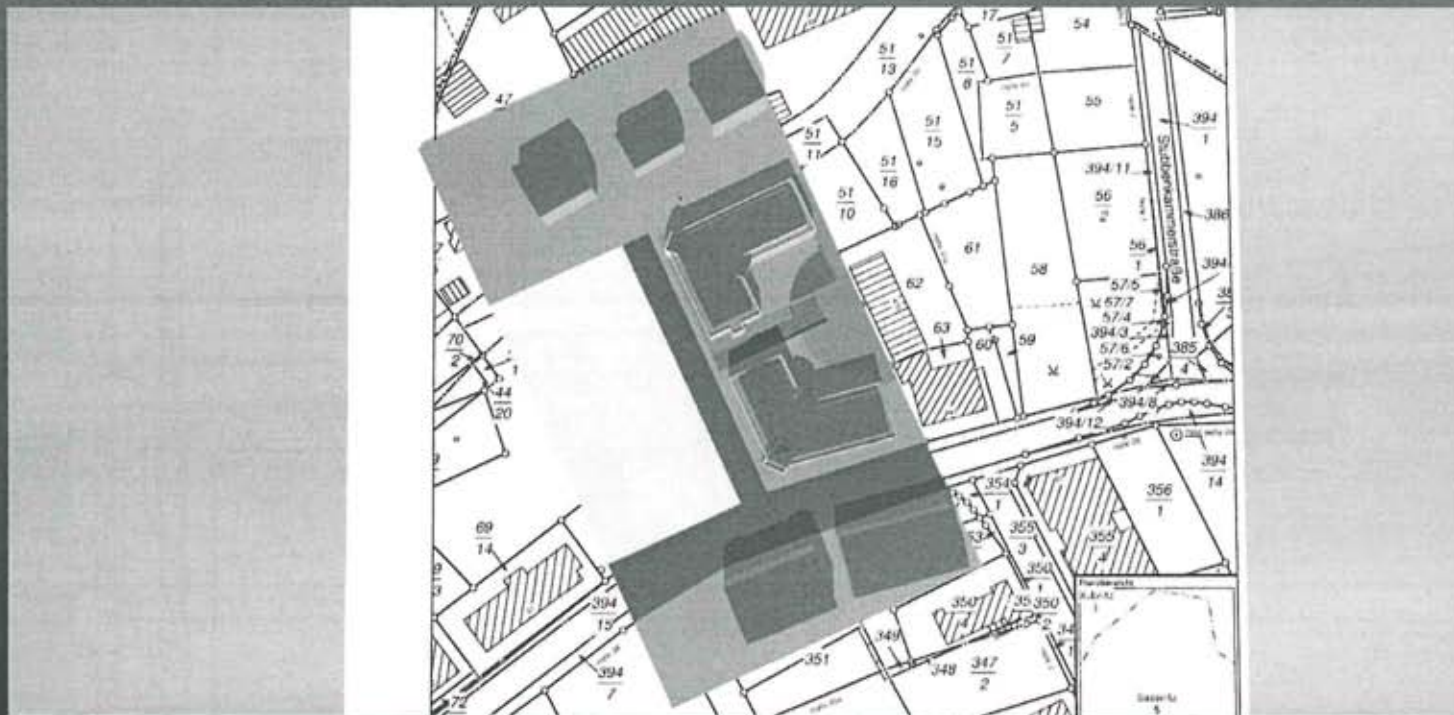
Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle / Internetseiten

- **Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz**, in Kraft seit 2001
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)** Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**, Erste Fortschreibung, LUNG M-V 2009
- **Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V**, LUNG M-V 1999
- **Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 11. September 2006
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Flurkarte der Flur 5, Gemarkung Sassnitz vom 8. März 2012, Maßstab 1:1000 (Digitalisierungsmaßstab ca. 1:1500), KVA Vorpommern-Rügen
- **Topografische Karte TK 10**, Maßstab 1:10.000, Ausgabe 1978
- **Entwurfsvermessung**, Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI, Sehlen, Maßstab 1:500, Stand Oktober 2010
- **Kartenportal Umwelt M-V**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de, zuletzt eingesehen Mai 2011



Auszug aus geltendem FNP Sassnitz (ohne Maßstab)

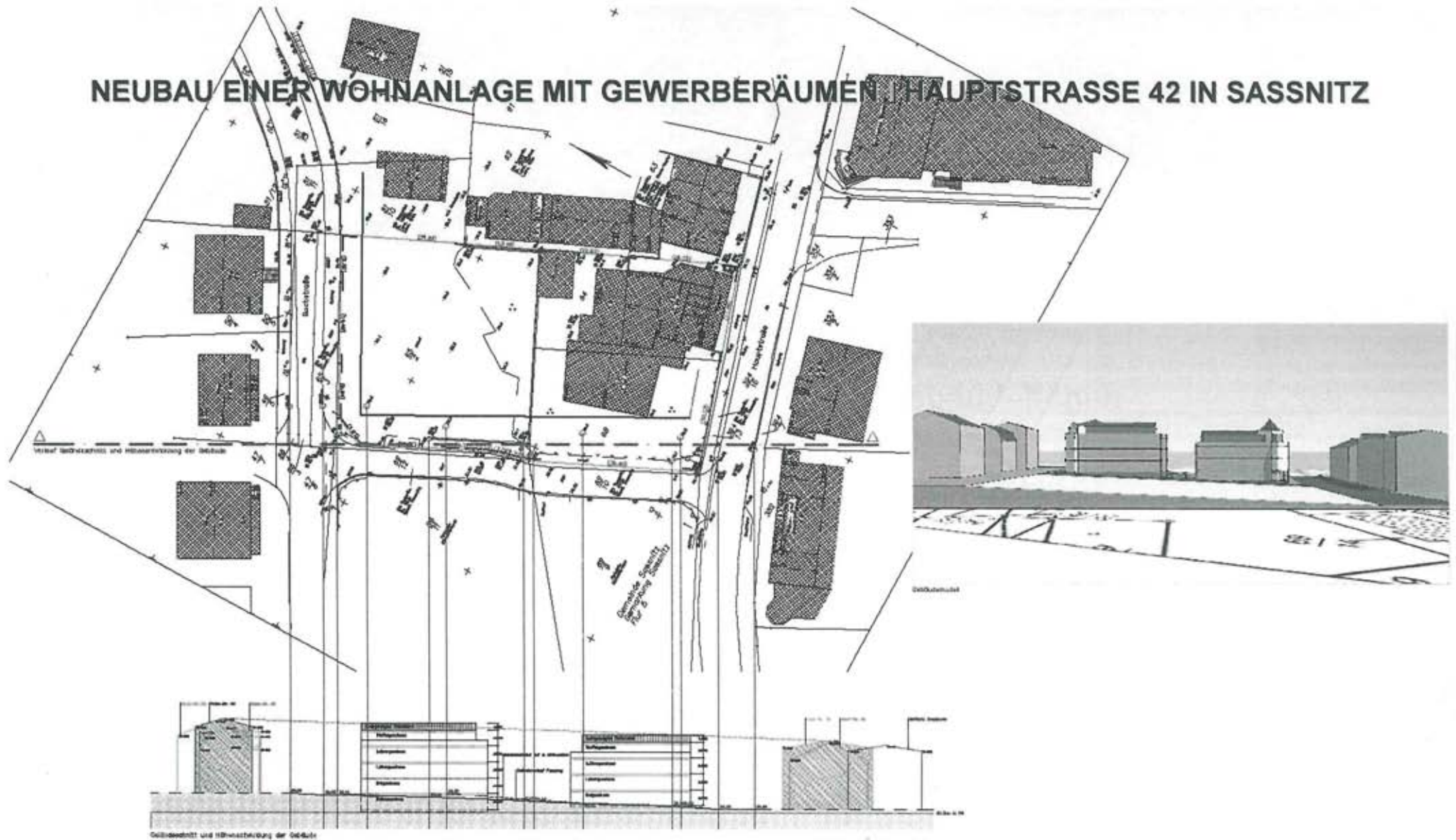
NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT GEWERBERÄUMEN | HAUPTSTRASSE 42 IN SASSNITZ



Planungsbürobau.ART

architektur tragwerksplanung projektentwicklung bauüberwachung

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT GEWERBERÄUMEN | HAUPTSTRASSE 42 IN SASSNITZ

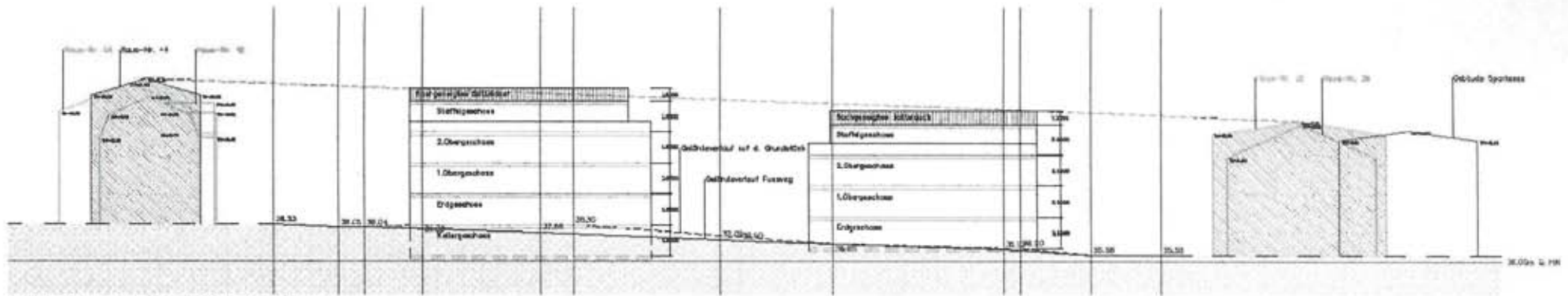


LAGEPLAN | Geländeschnitt und Gebäudehöhen

Planungsbürobau.ART

architektur tragwerksplanung projektentwicklung bauüberwachung

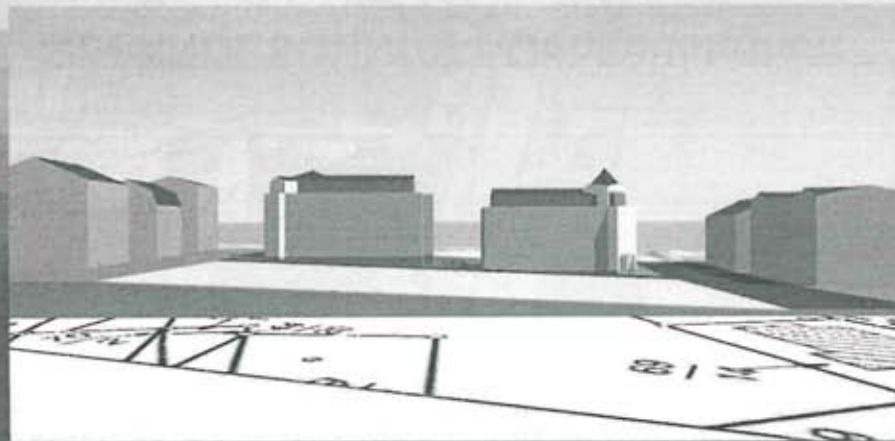
NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT GEWERBERÄUMEN | HAUPTSTRASSE 42 IN SASSNITZ



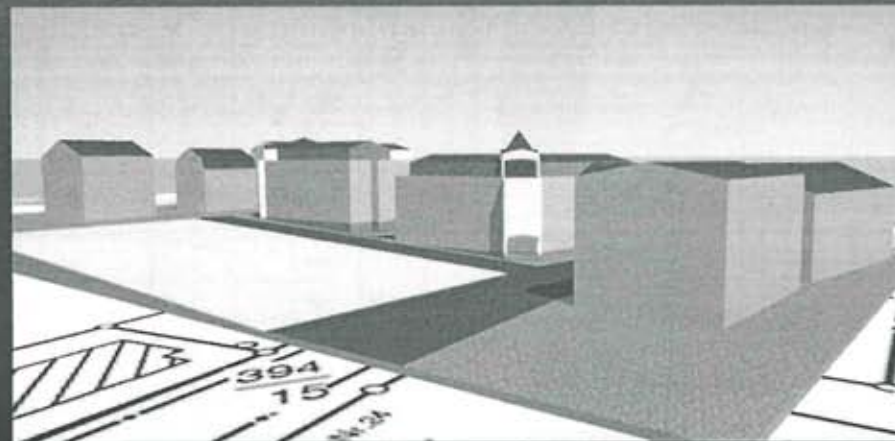
Geländeschnitt und Höhenentwicklung der Gebäude

GELÄNDESCHNITT | Gebäudehöhen

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT GEWERBERÄUMEN | HAUPTSTRASSE 42 IN SASSNITZ



Ansicht West



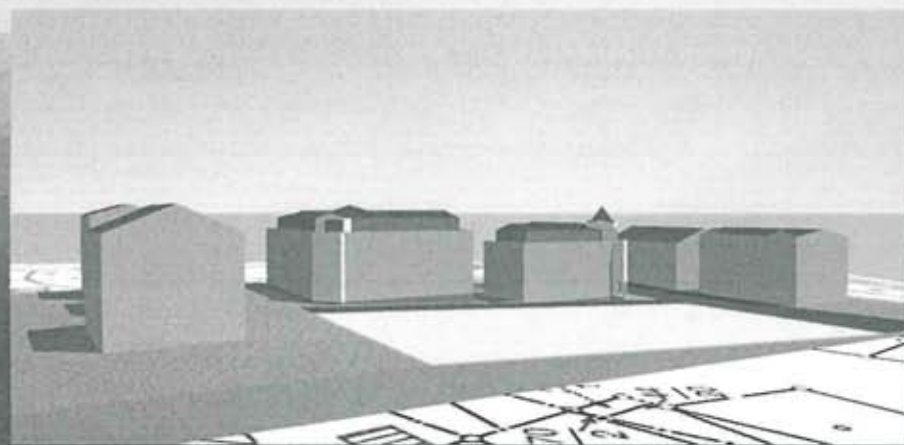
Ansicht Südwest

GEBÄUDEMODELL | Ansichten

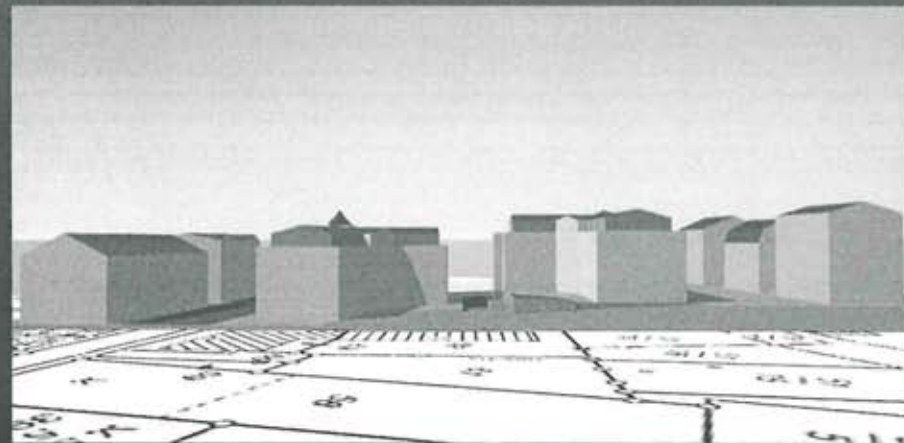
Planungsbürobau.ART

architektur tragwerksplanung projektentwicklung bauüberwachung

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT GEWERBERÄUMEN | HAUPTSTRASSE 42 IN SASSNITZ



Ansicht Nordwest




Ansicht Ost

GEBÄUDEMODELL | Ansichten

Planungsbürobau.ART

architektur tragwerksplanung projektentwicklung bauüberwachung



-  163 m² Vergrößerung des Baufeldes
-  200 m² Verkleinerung des Baufeldes