

Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Stadtzentrum“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M-V 2020

Auftraggeber:

Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz
über einen städtebaulichen Vertrag nach
§ 11 BauGB

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
Ina Hackel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Judith Schäbitz
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Neubrandenburg, Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	2
1.4	Kartengrundlage.....	4
1.5	Vorhandene Planungen	4
2.	BESTANDSERFASSUNG	4
3.	INHALT DER PLANUNG	6
3.1	Art der Nutzung	6
3.2	Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.4	Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	9
5.	IMMISSIONSSCHUTZ	10
6.	FLÄCHENBILANZ	11
7.	HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG	11
8.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	14
8.1	Rechtliche Grundlagen.....	14
8.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung... 14	
8.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten	15
8.4	Vorprüfung.....	17
8.4.1	Vögel	20
8.4.2	Fledermäuse	23
8.4.3	Reptilien	26
8.5	Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.....	29
8.5.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	29
8.5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
8.6	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	31
9.	Anlage 1, Lage- und Höhenplan	33

1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist die Schaffung von erweiterten Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bereits erschlossenem Bauland innerhalb eines Mischgebietes in der Innenstadt von Sassnitz im Bereich der Lindenallee und der Bachstraße.

Laut rechtswirksamen Bebauungsplan vom 01.12.1992 ist die zu überplanende Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Zudem unterlag der Bebauungsplan bereits mehreren Änderungen, zuletzt wurde das betreffende Plangebiet mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtmitte“, rechtskräftig seit dem 27.07.1998, überplant.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Ausnutzung der vorhandenen erschlossenen Flächen innerhalb dieses Quartiers zu schaffen. Hierfür soll das Baufeld durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze in Richtung Norden erweitert werden und Abweichungen von der zur Lindenallee gerichteten festgesetzten Baulinie zugelassen werden.

Zum Erhalt der ortstypischen Baufluchten in der Innenstadt wird der laut Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene vollständige Ersatz der Baulinie durch eine Baugrenze im Bereich der Lindenallee somit nicht vollständig umgesetzt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Sassnitz.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 3.825 m² umfasst die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die Straßenverkehrsfläche „Bachstraße“
- im Osten die Straßenverkehrsfläche „Lindenallee“
- im Norden die südliche Grenze des Flurstückes 15/12 des ungenutzten Bahngleises.
- im Westen die östlichen Grundstücksgrenzen des Parkplatzes „Bachstraße“ mit den Flurstücken 15/11, 125/1 und 125/2 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz.

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 11.05.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Kosten für die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" sowie die Kosten für alle weiteren notwendigen Gutachten übernimmt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ein Dritter. Die Planungshoheit der Stadt bleibt durch diese Kostenübernahme unberührt. Die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung zutreffen, werden übernommen und in den textlichen Festsetzungen des Planes durch eine graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613, zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz- BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Königstraße 11, 18528 Bergen im Maßstab 1:250, Lagebezug ETRS, Höhenbezug NHN92 vom 26.08.2020.

1.5 Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993, die Neuauflistung 2001 seit dem 08.10.2001) ist der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" als gemischte Baufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO wird nicht geändert.

Folglich entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

2. BESTANDSERFASSUNG

Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" ist durch die Nutzung eines Gewerbetriebes im nordöstlichen Teil auf dem Flurstück 98 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz und durch eine Wohnnutzung im südwestlichen übrigen Teil des Geltungsbereiches geprägt.

Der gesamte nordöstliche Bereich wird als Lagerfläche und als Gewerbehof für den Gewerbebetrieb genutzt. Der gewerblich genutzte Teil der Fläche ist zum größten Teil mit Betonplatten und Pflastersteinen teilversiegelt und stark anthropogen vorbelastet. Es befinden sich 3 gewerblich genutzte Gebäude auf dem Flurstück 98, von denen zwei im Zuge der weiteren Planung abgebrochen werden sollen.

Auf den Flurstücken 99/2 und 101/6 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz befinden sich 2 Wohnhäuser mit Stellplätzen, Nebengebäuden, Garagen und Gärten.

Die Grundstücke sind verkehrlich und stadttechnisch über die Bachstraße und über die Lindenallee erschlossen.

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den Straßenraum der Lindenallee und im Süden an die Bachstraße, beide sind durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die angrenzende Fläche im Norden ist eine brachgefallene Bahnstrecke mit nördlich angrenzender Wohnbebauung.

Im Westen wird die Fläche der 6. Änderung durch einen unbefestigten Parkplatz und eine Ruderalfläche begrenzt.

Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten von der Bachstraße und der Lindenallee aus.

Sämtliche Anschlusspunkte und Leitungen für die Regen- und Schmutzwasserableitung, für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, für die Versorgung mit Trinkwasser sowie Netze der Deutschen Telekom AG und der Vodafone GmbH sind innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Straßenräume (Bachstraße und Lindenallee) vorhanden. Die Gasverteilungsanlagen sowie Telekommunikationslinien befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Anschlussleitungen der Telekom AG. Eine Überbauung der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Bei Freilegung der Telekommunikationslinie während der Baumaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Ebenso befinden sich Leitungen der e.dis Netz GmbH innerhalb des Geltungsbereiches, diese werden nicht im Plan dargestellt, sind aber bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern- Rügen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über die Hydranten Nr. 35082, 35083, 35085 und 35089 in der Lindenallee und der Bachstraße gesichert. Über die jeweiligen Hydranten kann eine maximale Löschwassermenge von 96,00 m³/h bereitgestellt werden. Dieser Wert entspricht die geforderte Löschwassermenge gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405.

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich bis zu 2 m vom Nordwesten in Richtung Südosten.

Da die Flächen innerhalb des Quartiers bereits bebaut sind, wird davon ausgegangen, dass es sich um einen tragfähigen Baugrund handelt. Dennoch sind vor Beginn von Bauvorhaben Baugrundgutachten zu erstellen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist kein Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Allerdings befindet sich das Plangebiet auf der Fläche eines ehemaligen Kohlehofes. Daher sind vor Baubeginn Untersuchungen des Baugrundes zu veranlassen.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier ein Betretungsrecht gemäß §14 Abs. 2 ZollVG.

Flächen der Deutschen Bahn

Die im Norden angrenzende Fläche befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn AG.

Die Abstandsflächen nach LBauO sind in der Planung nicht eingetragen aber dennoch einzuhalten, sobald keine weiteren Abstimmungen in Bezug auf eine Abweichende

Abstandsflächenregelung nach § 6 Abs. 2 Satz 3 LBauO mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer getroffen werden.

Durch die angrenzende Bahnanlage wird insbesondere auf die Regelung der §§ 62 und 64 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung hingewiesen, dass das Betreten der Bahnanlage und Beschädigungen bzw. Betriebsstörende Handlungen verboten sind.

3. INHALT DER PLANUNG

Der Bauleitplan soll Nachverdichtungen im Quartierinnern der Stadt Sassnitz innerhalb eines Mischgebietes, insbesondere auf dem schmalen, langgestreckten Flurstück 98, das für eine Bebauung bislang nur schwer zugänglich ist, ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird das Baufeld durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze erweitert.

Zum Erhalt der ursprünglich festgelegten Baufluchten entlang der Bachstraße und der Lindenallee, bleiben die festgelegten Baulinien bestehen. Ausnahmeregelungen ermöglichen eine variabelere Bebauung.

Die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“, welche auf die Mischgebietsfläche zutreffen, gelten für den neuen gesamten Geltungsbereich weiter. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan hinreichend begründet worden.

3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht geändert und bleibt somit als Mischgebiet festgesetzt.

Nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Im Mischgebiet (MI 2) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ohne gesonderte Festsetzung sind im Plangebiet Gebäude und Räume für freie Berufe, Ferienwohnungen und Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen entsprechend §§ 12 bis 14 BauNVO zulässig.

3.2 Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung wird lediglich durch die Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlagen neu bestimmt.

Das Maß für die maximale Gebäudehöhe im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches von 50 m NHN im DHHN 92 orientiert sich dabei an der Höhe der umgrenzenden Wohngebäude. Aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches, wird die maximale Gebäudehöhe entlang der Bachstraße im Süden auf maximal 46,5 m NHN im DHHN 92 festgesetzt um die städtebauliche Ordnung des Straßenzuges zu wahren. Der Bezugspunkt ist Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92 (NHN im DHHN 92). Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden.

Die Festsetzungen für das weitere Maß der Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, zwingende Anzahl der Vollgeschosse- 2) und die offene Bauweise sowie die Festlegung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ übernommen und gelten weiter.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen geändert.

Grundsätzlich müssen sich geplante Errichtungen von Hauptgebäuden an die, von der Landesbauordnung M-V geforderte Abstandsflächentiefe von 3 m, halten. Allerdings ist durch den Vorhabenträger der Erwerb des nördlich angrenzenden Flurstückes 15/12 der Deutschen Bahn AG angestrebt. Dies wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt, daher fällt die nördliche Baugrenze mit der Geltungsbereichsgrenze überein, um bei sich ändernden Besitzverhältnissen eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ entgegenzuwirken.

Darüber hinaus fallen auch die nördlichen 20 m der westlichen Baugrenze—mit der Geltungsbereichsgrenze überein, um eventuellen künftigen Entwicklungen auf dem Flurstück 15/11 nicht entgegenzustehen.

Die Baulinie entlang der Bachstraße, wurde aufgrund der zugrunde liegenden Vermessung den vorherrschenden Gegebenheiten angepasst. Daher beträgt der Abstand der Baulinie zur Straßenverkehrsfläche 3m.

Die übrigen Baugrenzen und -linien werden aus der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Stadtzentrum“ übernommen. Somit wird zur optimalen Ausnutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes das Baufeld erweitert.

Für eine flexiblere Bebauung werden Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Um jedoch ein einheitliches Straßenbild, das durch die Einhaltung von Baufluchten bestimmt ist, zu bewahren, wird festgesetzt, dass mindestens 2/3 der straßenseitigen Erdgeschossfassade auf der Baulinie errichtet werden müssen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass das Zurücktreten der straßenseitigen Fassade von der Baulinie in allen Geschossen bis zu maximal 5 m unter Berücksichtigung der oberen Bestimmung zulässig ist. Dies gilt ausschließlich für den Bereich der Lindenallee.

Somit ist die Einhaltung der ortstypischen Bauflucht in diesem Bereich ausreichend gesichert.

Das Ortszentrum von Sassnitz wird größtenteils geprägt durch traufständige Gebäude entlang der Straßen. Damit neue Gebäude sich in das Ortsbild einfügen, wird die Hauptausrichtung der Gebäude, die an den Straßen errichtet werden, vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel und traufständig zu den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Zu Gunsten der Variabilität an Dachformen und -farben wird die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern, Dachneigung von kleiner gleich 25° und der Dachfarbe aufgehoben. Zulässig sind nun alle Dachformen in den Farben Schwarz und anthrazit und ziegelrot mit Dachneigungen bis zu 30°, somit auch Flachdächer. Aufgrund der nördlichen Randlage des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes und der angrenzenden Bebauungen mit variablen Dachformen, welche sich in direkter Nachbarschaft befinden (z.B. Zeltdach), wird die Festsetzung der Dachformen erweitert. Lediglich im sichtbaren Straßenbereich der Bachstraße bleibt die Festsetzung der Dachform als Satteldach bestehen, um die städtebauliche Ordnung der Hauptgebäude in diesem Bereich beizubehalten. Pultdächer werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese die städtebauliche Struktur des Ortes in diesem Bereich nicht widerspiegeln.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Das Flurstück 99/2 ist über die Bachstraße erschlossen und das Flurstück 98 ist über die Bachstraße sowie über die Lindenallee erreichbar.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden gefangenen Flurstücke 101/4, 101/2 und 101/1 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz erfolgt über das Flurstück 101/6. Diese bilden zusammen ein Grundstück.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Freiflächen/Einfriedungen erlassen, die lediglich bezüglich der Bestimmung des Farbtons der Fassadenfarbe und der Einfriedung konkretisiert werden. Diesbezüglich wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Hellbezugswert von 60 % bis 86% beraten und bestimmt.

Dieser Hellbezugswert sichert die ortstypische helle Farbe der Fassaden und soll auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ gelten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Einfriedungen werden konkretisiert. Diese beziehen sich nun auf Einfriedungen durch Hecken und sonstige Einfriedungen vor den straßenseitigen Baufluchten. Weiterhin werden die unterschiedlichen Höhen für Hecken und alle sonstigen Einfriedungen vereinheitlicht. Diese haben sich der Topografie anzupassen und dürfen eine einheitliche Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung weiter. Sie sind im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lauten folgendermaßen:

Fassade

Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig. Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.

Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen. Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen. Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach, ansonsten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.

Dach

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten. Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken. Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht verdecken.

Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.

Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden*
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses*
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht*

Freiflächen

Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese dienen dazu den Schaden an Flora und Fauna im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich zu halten.

Es werden vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Zum Schutz der Brutvögel sind 2 Halbhöhlen- sowie 2 Höhlenbrüter-Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches, mind. 3 Monate vor Beginn der Brutperioden, (spätestens Anfang November) in Süd- und Südostausrichtung an bestehenden Gebäuden zu errichten.

Und zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten sind mind. 2 Ersatzquartiere innerhalb des Geltungsbereiches, mind. 3 Monate vor Abbruch/Sanierung von Gebäuden, als Spalten- und Flachkästen in Süd- und Südosthang an bestehenden Gebäuden zu errichten.

Aufgrund der Eignung einiger Teile der Vorhabenfläche als Lebensraum für die streng geschützte Art Zauneidechse *Lacerta agilis* wurden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet. Neben der Bauzeitenregelung ist die Installierung eines Reptilienschutzzaunes am Böschungsfuß innerhalb des Geltungsbereiches, der die Baufelder vor einer Besiedlung durch die Art absperrt.

Alle Maßnahmen sind in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung und nach Rücksprache mit der UNB auszuführen. Der Zeitpunkt der Errichtung der Leiteinrichtung wird witterungsbedingt (ca. März) von einer Fachkundigen Person bestimmt und durchgeführt. Sie ist bis zum Abschluss der Arbeiten funktionsfähig zu halten.

Zum Schutz der Fledermäuse sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- /fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden.

Darüber hinaus wird folgende Bauzeitenregelung vorgegeben:

Die Beseitigung von für eine einmalige oder mehrmalige Brut genutzten Nestern sowie die Quartiere der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis 31.01. des Folgejahres und nach erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle erfolgt. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Beseitigung von potenziellen Quartieren nur nach Abstimmung mit der uNB möglich.

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse) zu vermeiden. Es wird auf den Einsatz von Baustrahlern verzichtet. (siehe Punkt 8: Artenschutzfachbeitrag)

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG tritt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes kein pegelüberschreitender Lärm auf. Da das gesamte Plangebiet der 6. Änderung sowie die angrenzenden Bereiche als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit gleichen Nutzungen bestimmt sind, ergeben sich durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an den Schutz vor Lärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

In einem Abstand von 1.200 m südwestlich vom Plangebiet befindet sich die Fischkonserven- und Räucheranlage der Rügen Fisch AG, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Aufgrund der großen Entfernung, wird davon ausgegangen, dass diese keine großen Einwirkungen auf das Plangebiet hat. Zumal das es sich um eine Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt.

6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ umfasst eine Fläche von 3.825 m² (100%).

Art der Nutzung	Fläche laut rechtskräftigem B-Plan vorher	Fläche nach der 6. Änderung
Mischgebiet	3.825 m ²	3.825 m ²
Gesamt	3.825 m ²	3.825 m ²

7. HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Bodenschutz / Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodG M-V) die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen. Vor Baubeginn ist der Baugrund gemäß Tabelle II.1.2-1 - Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht - der LAGA Mitteilung 20, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen.

Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden. Sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümern oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasserwirtschaft

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser- noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Dachflächenentwässerungen aller neu errichteten baulichen Anlagen, innerhalb des Plangebietes, sind direkt in die Kanalisation einzuleiten oder aufzufangen. Diese sollen, zum Schutz der vorherrschenden Bodenstruktur (Kreideschichten), nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen.

Trink- und Abwasser

Die Kosten für die innere Erschließung und Maßnahmenbezogenen Netzerweiterung incl. Planungsleistungen sind vom Bauherren / Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachbüro zu erstellen.

Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

Fällung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

8.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, geschädigt oder zerstört werden, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden).

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Und Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher

muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden. Die in Punkt 7.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, ist dieser eigenständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet worden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung).

Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung).

Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Messtischblattquadranten (MTBQ) bzw. im Plangebiet vorkommen könnten, sind nach Prüfung fett dargestellt.

Tabelle 1: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten für den MTBQ 1447/4 (Plangebiet)

Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	Nein**
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	Nein**

Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	Nein**
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	Niedermoor	Nein**
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	Nein**
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein**
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, ausgeprägte Streuschicht	gut Nein**
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	Nein**
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	Nein**
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	Nein**
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	Nein**
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	Nein**
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	Nein**
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	Nein**
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	Nein**
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	Nein**
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	Nein**
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein**
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	Nein**
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	Nein**
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	Nein**
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	Nein**
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	Nein**
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	Nein**
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtg.	nein**
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein**
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein**
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein**
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein**
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein**
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	Nein*
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	Nein**
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	ja
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	Nein*
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Wald/ Nein*
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Wald/ Nein*
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Wald/ ja

Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	Nein*
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	Nein*
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	ja
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Nein*
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	Nein*
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	Nein*
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflödermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Wald	Nein**
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	Nein**
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	Nein**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	Nein*,* *
Avifauna		Alle europäischen Brutvogelarten	Arten der Wälder, Gebüsche, Gehölze	
Avifauna			Nischen- und Höhlenbrüter	ja
Avifauna			Freibrüter	ja
Avifauna			Bodenbrüter	Nein**
Avifauna			Gehölzbrüter	ja
Avifauna			Arten der Gewässer	Nein**
Avifauna		Zug-/Rastvogelarten	Rastplätze laut LUNG MV	Nein**

* Nachgewiesene Vorkommen im Messtischblattquadranten MTBQ 1447/4 des Plangebietes

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

8.4 Vorprüfung

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt. Die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten wurden ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der streng geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ in Sassnitz nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten(gruppen), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Tabelle 2: Fotodokumentation Habitatpotenziale Untersuchungsgebiet Begehung 11.08.2021 und 25.02.2022

	
<p>Ansicht Bürogebäude mit Holzverkleidung und Wellasbest-Deckung</p>	<p>Dachkonstruktion mit Holzverkleidung und Mineralwolle-Dämmung</p>
	
<p>Spalten und Nischen aber ohne Hinweise auf Brutplätze oder Kotspuren von Fledermäusen</p>	<p>Ansicht Bürogebäude und versiegelte Zufahrt in den Geltungsbereich</p>
	
<p>Ansicht Gewerbehof mit Blechschuppen und Lagerflächen</p>	<p>Dachkonstruktion Blechschuppen mit Wellblech-Dach – offene Rohr-Enden</p>

	
<p>Sicht in Blech-schuppen</p>	<p>Blechscheppen mit Rohrkonstruktion</p>
	
<p>Lagergebäude mit Holzträger-Dachkonstruktion und Wellblechdeckung</p>	<p>Lagergebäude mit Holzträgerdach-Konstruktion und Wellblechdeckung</p>
	
<p>Ansicht Lager-Gelände</p>	<p>Links: Betonplatten-Weg vor Böschung, rechts: Lagerflächen</p>
	
<p>Ansicht ruderaler Aufwuchs auf Schottertragschicht</p>	<p>Blick auf weitere Gebäude im westlichen Geltungsbereich (nicht untersucht) und Koniferen-Hecke</p>

	
<p>Neu angelegte Schienen mit neuem Gleisbett und Bodenaustausch in Böschungsbereichen</p>	<p>Erdwall-Böschung am Gleisbett auf Bahnflurstück. Geltungsbereichesgrenze ca. 50 cm rechts von Betonplattenweg</p>
	
<p>Zustand Bahngleise/Schotterbett vor der Bahn-Maßnahme (Foto 21.04.2020)</p>	<p>Zustand Bahngleise/Schotterbett vor der Bahn-Maßnahme (Foto 21.04.2020)</p>

8.4.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass eine Betroffenheit dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet als ausgeschlossen angenommen werden kann. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Vorhabengebiet bietet durch seine Ausstattung mit Lebensraumrequisiten nur sehr begrenzt Potenzial für die in Tabelle 1 als potenziell anwesend bewerteten Vogelgilden. Im Geltungsbereich sind vereinzelt Koniferen und eine Koniferen-Hecke vorhanden. Bei den baulichen Strukturen im Geltungsbereich handelt es sich um

- Wohn- und Arbeitsgebäude westlicher Geltungsbereich (nicht untersucht)
 - ein Bürogebäude mit Putzfassade, Wellasbest-Dacheindeckung (Hohlräume bis zum ersten Auflagepunkt zwischen Wand/Dachkonstruktion und „Welle“) und einer Holzverkleidung unter dem Dach (mehrere kleine Spalten)
 - einen als gewerbliches Lager genutzten Schuppen als Blechkonstruktion und Wellblechrückwand (zahlreiche Verbindungselemente) sowie Wellblech-Dachdeckung zum Abbruch vorgesehen
 - ein Wirtschaftsgebäude mit Putzfassade (keine Schäden) und Wellblecheindeckung auf Stahlträgern (kleine Spalten)
- Kein Abbruch/keine Modernisierung aber Anbau eines Schleppdaches vorgesehen

Bei den Vor-Ort-Begehungen wurden der zugängliche Teil der Flächen und der aktuell von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Teil der Gebäude und Schuppen auf potenzielle Brutplätze untersucht. Aufgrund der Übersichtlichkeit und Kleinräumigkeit dieses Untersuchungsraumes konnten alle zugänglichen Bereiche differenziert untersucht werden. Dabei wurden die Gebäude von außen begutachtet und mit Hilfe eines Feldstechers Spalten, Nischen, Höhlen und Giebel mit Hinweisen auf Brutplätze oder Nester (-reste) abgesucht. Das Innere der Gebäude wurde nicht untersucht, da diese genutzt werden und für die Arten kein Zugang in das Innere möglich ist. Die in Rede stehenden Gebäude, Schuppen und Lager- bzw. Schuttstrukturen zeigten **zum Ende bzw. außerhalb der Hauptbrutzeit** keine offensichtlichen Hinweise auf vorhergehendes Brutgeschehen oder ungenutzte Brutplätze (11.08.2021, 25.02.2022). Es lässt sich jedoch anhand der Potenzialanalyse mit Worst-Case-Ansatz nicht gänzlich ausschließen, dass in Nischen oder versteckt gelegenen Höhlen (offene Rohr-Enden der Stahlhallen-Konstruktion, Nischen unter Well-Asbest-Dachabdeckung oder andere) Brutplätze der störungstoleranten Arten vorhanden sein können. Auch ist es theoretisch möglich, dass Freibrüter die auf dem Gelände vorhandenen Schutthaufen, Materiallagerstellen oder ähnliche Strukturen zum Anlegen von einmalig genutzten Brutplätzen nutzen, wobei dies auf Grund der Nutzungsdynamik auf der Gewerbefläche für unwahrscheinlich angenommen wird.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die ungefährdeten ubiquitären Vogelarten

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbot (Individuenbezug) (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase bzw. der Baufeldfreimachung oder der Modernisierung/Sanierung für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Für die potenzielle Errichtung eines weiteren Gebäudes oder der Stellplätze im Geltungsbereich werden intensiv gewerblich genutzte, teilversiegelte Freiflächen/Zufahrt auf der Fläche genutzt. Hier sind keine potenziellen Nistplätze der ubiquitären, ungefährdeten Gehölz- und Freibrüter möglich.

Die Koniferen sind eher ungeeignet, die Koniferen-Hecke ist bedingt geeignet, Freibrütern ein Bruthabitat zu bieten. Gehölze für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter sind nicht vorhanden.

Die Gewerbeflächen sowie Lager- und Schutthaufen eignen sich kaum als Bruthabitat für Boden- und Nischenbrüter. Auf den Flächen herrscht gewerbebedingt Fahrzeugverkehr und menschliche Aktivität sowie Güterbewegung, Entnahme und Neulagerung von Baustoffen etc, so dass von einem unregelmäßigen aber steten Störungsregime im Geltungsbereich ausgegangen werden kann.

Eine baubedingte Tötung der potenziell vorkommenden Brutvogelarten kann weitestgehend ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. – 31.01. des Folgejahres durchgeführt wird.

Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen die Maßnahmen nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde und lediglich nach erfolgter ökologischer Begutachtung und Ausschluss der Anwesenheit der Tiere der vom Vorhaben betroffenen Strukturen durch einen Fachgutachter erfolgen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (Zeitbezug) (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Arten führen.

Durch die Bautätigkeiten kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches aufgrund bauzeitlich begrenzter Lärm- und Lichtmissionen zu einer temporären Verschiebung des avifaunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann.

Durch die zeitlichen Regelungen zur Bautätigkeit, die der Störung von Individuen entgegenwirkt und die zahlreichen Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

Betriebsbedingt kann es zu optischen und Lärmmissionen im Rahmen der Nutzung von Lagerhallen und erhöhtem Verkehrsaufkommen durch die Wohnnutzung kommen. Auf Grund der geplanten Nutzung als Mischgebiet muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich nur Arten im Umfeld wiederansiedeln, die eher störungstolerant sind, was dem aktuellen Zustand entspricht.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der voraussichtlich störungsunempfindlichen Arten tritt durch die Immissionen nicht ein. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der ubiquitären Arten kann ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wirkt die Bauzeitenregelung 01.11. – 31.01. des Folgejahres einer potenziellen baubedingten Störung der potenziell vorkommenden Brutvogelarten entgegen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstättenbezug) (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Rahmen einer potenziellen Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Eine Beeinträchtigung der Niststätten in den Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit führt unter den vorgefundenen Gegebenheiten und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die potenzielle Entnahme von für eine einmalige Brut genutzten Niststätten stellt keinen Verbotstatbestand dar.

Für Niststätten, die mehrmals genutzt werden, konnten keine Nachweise bei den Vorort-Begehungen erbracht werden. Es wurde kein Nistmaterial/Nestreste an oder in relevanten Strukturen in/unter Dachkonstruktionen oder an Giebeln gefunden. Im Rahmen der Potenzialanalyse mit Worts-Case-Ansatz kann aber das Vorhandensein von Habitatpotenzialen, die mehrmals für Bruten genutzt werden, nicht ausgeschlossen werden. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten, werden im Falle einer Abbruch- oder Sanierungsbedingten Zerstörung dieser Potenziale Ersatzmaßnahmen für Halbhöhlenbrüter notwendig, die im Geltungsbereich an verbleibenden Gebäuden zu realisieren sind.

Die ökologische Funktion bleibt nach Umsetzung der Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor.

8.4.2 Fledermäuse

Für die Datenerhebung zum Vorkommen von Fledermäusen wurden im Vorfeld, u.a. zur Grundlagenermittlung, Luftbildanalysen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Die Untersuchungsfläche ist dabei auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs begrenzt worden. Die Eingrenzung erfolgte auf Basis des Eingriff-Umfangs. Bei den Vor-Ort-Begehungen am 23.09.2020 sowie am 25.02.2022 erfolgten daher eine Begutachtung der potenziellen Habitate sowie eine Betrachtung von Baum- und Gehölzbeständen sowie Gebäuden auf das Vorhandensein von potenziellen Fledermausquartieren.

Das Vorhabengebiet bietet durch seine Ausstattung mit Lebensraumrequisiten eher geringes Potenzial für die in Tabelle 1 als potenziell anwesend bewerteten Fledermausarten. Relevante Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (nur Koniferen). Bei den baulichen Strukturen im Geltungsbereich handelt es sich um

- Wohn- und Arbeitsgebäude im westlichen Geltungsbereich (nicht untersucht)
- ein Bürogebäude mit Putzfassade (keine Schäden), Wellasbest-Dacheindeckung (Hohlräume bis zum ersten Auflagepunkt zwischen Wand/Dachkonstruktion und „Welle“) und einer Holzverkleidung unter dem Dach (mehrere kleinste Spalten).

- Einen Schuppen aus Stahlkonstruktion und Wellblechrückwand sowie Dachdeckung (zum Abbruch vorgesehen)
- Ein Wirtschaftsgebäude mit Putzfassade (keine Schäden) und Wellblecheindeckung auf Trägern (kleinste Spalten)
(Kein Abbruch/keine Modernisierung aber Anbau eines Schleppdaches vorgesehen)

Mehrere Spalten und Risse bieten Potenzial für Lebensstätten der Fledermäuse. Eine Nutzung als Winterquartier kann im Rahmen der Potenzialanalyse mit Worts-Case-Ansatz ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäude sind in gewerblicher Nutzung und verfügen nicht über Einflugmöglichkeiten in das Innere der Gebäude.

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder aber auch Siedlungen und Städte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist. Es ist durch die Lage des Vorhabengebietes davon auszugehen, dass die genannten Fledermausarten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Nach der Realisierung des Vorhabens steht das Gebiet wieder als Jagdhabitat zur Verfügung.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ein Tötungs- oder Verletzungsrisiko besteht am Ehesten während der Baufeldfreimachung. Im Vorhabengebiet befinden sich mit den Gebäuden Strukturen, die potenziell von den Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte sowie als Winterquartier genutzt werden können. Bei dessen Beseitigung/Modernisierung kann es zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen oder deren Jungtieren kommen.

Das potenzielle Eintreten des Verbotstatbestandes wird nach Ausschluss der Anwesenheit der Tiere durch eine Vorabuntersuchung des Gebäudes durch einen Fachkundigen im brutvogelkonformen Zeitraum 01.11 bis 31.01. ausgeschlossen. Sollten Tiere im Winterquartier festgestellt werden, sind diese durch den Fachkundigen zu bergen und in ein Ersatzquartier zu überführen. Ersatzquartiere sind als CEF-Maßnahme vorgezogen, min. 3 Monate vor den Arbeiten an Gebäuden zu realisieren, die nicht von Abbruch/Sanierung betroffen sind.

Ein Baubeginn außerhalb der genannten Zeiträume ist nur durch eine enge Abstimmung mit der uNB sowie einer ökologischen Baubegleitung und die rechtzeitige Realisierung von CEF-Maßnahmen möglich.

Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeuge zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären.

Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird

daher mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als ausgeschlossen angenommen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeit ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population einer Art führen.

Wie bei der Artengruppe der Vögel können bei den Fledermäusen Störungen infolge der Bautätigkeit als auch durch allgemeine Beunruhigung und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht oder Zerschneidung und optische Wirkungen auftreten. Die Einschätzung der Betroffenheit der Arten erfolgt anhand einer Potenzialabschätzung mit Worst-Case-Ansatz. Sollten Tiere die vorhandenen geeigneten Strukturen im Kontext der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich nutzen, kann von einer Tolerierung bzw. Resilienz gegenüber den typisch städtischen Störungen ausgegangen werden. Störungen durch Abbruch/Sanierungen werden vorsorglich durch die Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (01.11. bis 31.01. des Folgejahres) bzw. Anwesenheitskontrolle durch eine fachkundige Person sowie außerhalb der Hauptaktiva jagender Tiere (tagsüber), verhindert. Sollten Tiere, die von Störung betroffen sein können (Abbruch/Sanierung), gefunden werden, sind diese zu bergen und in rechtzeitig realisierte Ersatzquartiere zu übersiedeln (siehe oben). Des Weiteren wird auf die Verwendung von Baustrahlern verzichtet.

Bei Neubau von Gebäuden ist auf zusätzliche Beleuchtung zu verzichten bzw. insekten-/fledermausfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

Während und nach der Realisierung des Vorhabens kann das Gebiet weiter als Jagdhabitat genutzt werden. Die Größe und der Fortpflanzungserfolg der potenziell anzutreffenden Populationen werden sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung nicht signifikant und nachhaltig verschlechtern. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Rahmen der Beseitigung oder Sanierung von Gebäuden und damit potenziellen Quartieren von Fledermäusen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten zwischen 01.11. und 31.01. des Folgejahres und die Realisierung von vorgezogenen Ersatzquartieren führt unter den vorgefundenen Gegebenheiten und aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die ökologische Funktion bleibt nach Realisierung der Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor.

Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird daher mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als ausgeschlossen angenommen.

8.4.3 Reptilien

Es wurde im Rahmen zweier Ortsbegehungen auch auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet, die der potentiellen Präferenz der Artengruppe Reptilien unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung durch eventuelle Gehölzbestände sowie auf Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhaufen geachtet. Das Gebiet wurde am 11.08.2021 langsam abgeschritten. Es konnten keine Individuen festgestellt werden.

Als Ergebnis der vorhergehenden Analyse der Habitatpotenziale und der artenschutzrechtlichen Vor-Ort-Begutachtung konnte dennoch festgestellt werden, dass Teile der Untersuchungsfläche bzw. des Geltungsbereiches Habitatpotenziale für Sommerlebensräume von Reptilien darstellen.

Das Untersuchungsgebiet grenzt unmittelbar an eine Bahntrasse mit Schottergleisbett und den Böschungsstrukturen mit lückigem bis dichtem Gehölzaufwuchs an. Es kann unterstellt werden, dass Zauneidechsen in dem Gebiet vorkommen und potenziell auch in die angrenzenden Flurstücke mit geeigneten Habitatstrukturen einwandern.

Diese angrenzenden Habitatstrukturen stellen sich im Geltungsbereich größtenteils als stark versiegelte Flächen und Zier- oder Nutzgärten im innerstädtischen Kontext sowie als gewerbemäßig genutzte Lagerflächen dar. Lediglich schmale Randstrukturen unmittelbar angrenzend an das Bahnflurstück könnten bedingt geeignete Sommerlebensräume für Zauneidechsen darstellen, es sind keine Potenziale für Fortpflanzungsstätten oder Winterquartiere vorhanden.

Potenziell geeignet erscheinende, ruderale, kurzrasige Strukturen werden durch die gewerbemäßige Nutzung und Lagerfunktion bzw. durch steten Fahrzeugverkehr und menschliche Aktivitäten entwertet.

Geeignete Böschungsstrukturen, die Potenzial für Zauneidechsen Habitate darstellen, befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn und liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die sehr gute Eignung der Gleisstrukturen angrenzend an den Untersuchungsraum spricht eher für eine Bevorzugung dieser optimalen Trassen- Bereiche und weniger für die Besiedelung der anthropogen gestörten Bereiche.

Die im Jahr 2021 erfolgte Sanierung der Bahngleise inklusive Schotterbett, Böschungen und Gehölzrodungen auf den Böschungen lässt vermuten, dass große bis alle Teile der lokalen Population durch die Bahn-Maßnahme zerstört wurden. Eine Wiedernutzung als Sommerlebensraum des Untersuchungsraumes durch Individuen aus dem Gleisbett wird daher für eine gewisse Zeitspanne (1 – 3 Jahre) als unwahrscheinlich angenommen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ein Tötungs- oder Verletzungsrisiko besteht am Ehesten während der Baufeldfreimachung. Im Vorhabengebiet befinden sich keine Strukturen, die von der Art als Winterquartier oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden können. Lediglich in a) schmalen Randbereichen angrenzend an die Bahntrasse/Böschung und b) auf teils ruderalisierten, kurzrasigen, gewerblich genutzten Lagerflächen könnten Tiere auf Nahrungssuche vorkommen. Die letztgenannten Flächen werden von den ungenutzten Rand- und Böschungsbereichen an der Bahntrasse durch einen Betonplattenweg getrennt. Die Nutzung dieser Strukturen hätte daher eine erhöhte verkehrsbedingte Tötung von Individuen zur Folge, die im Kontext des

innerstädtischen Habitats zum allgemeinen Lebensrisiko der Art gezählt werden muss. Dieses Risiko erhöht sich durch die Realisierung des Vorhabens nicht signifikant.



Abbildung 1: Darstellung Prüfung Habitatpotenzial Zauneidechse – blau: Geltungsbereich, orange: Gewerbe/Lager, gelb: Verkehrsfläche, grün: Gewerbe/Lager teils ruderalisiert, Kartengrundlage: Kartenportal LUNG MV, Zugriff 07.03.2022

Bei der Baufeldfreimachung kann es daher zur Tötung oder Verletzung von Individuen, nicht aber von Gelegen und Entwicklungsformen kommen. Die Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere (April/Mai bis Aug./Sept.) verhindert das Eintreten des Tötungsverbotes.

Eine potenzielle Wiederbesiedelung der Bahntrasse könnte auch eine erneute Nutzung der Randbereiche des Geltungsbereiches zur Folge haben.

Vorsorglich ist durch die Aufstellung von Reptilienschutzzäunen sicherzustellen, dass eine Besiedelung des Geltungsbereiches vor der Baufeldfreimachung verhindert wird. Die Vermeidungsmaßnahme besteht solange fort, bis die Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Die Maßnahme ist durch Abstimmung mit der uNB

sowie durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) im Vorfeld abzusichern. Die ausführende öBB ist der uNB vor der Maßnahme zu benennen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzung- und Überwinterungszeit ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population einer Art führen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Strukturen, die auf Überwinterungsquartiere oder Fortpflanzungsstätten schließen lassen.

Infolge der Bautätigkeit als auch durch allgemeine Beunruhigung und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht oder Zerschneidung und optische Wirkungen können Störungen der Tiere bei der Nahrungssuche auftreten. Die Baufeldfreimachung außerhalb der Anwesenheit der Tiere schließt aber eine Beeinträchtigung der Art aus. Ein Wiederaufsuchen der weniger gestörten Randbereiche nach der Bauphase ist möglich. In diesem Fall und ausgehend von der Ist-Situation ist zu unterstellen, dass die Störungen von den Individuen toleriert werden.

Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich bei Realisierung der Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitregelung sowie Reptilienschutzzaun durch das Vorhaben nicht.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann es nicht zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Winterquartieren kommen. Die Baufeldfreimachung außerhalb der Anwesenheit der Art führt unter den vorgefundenen Gegebenheiten und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der Ruhestätten. Es sind keine zusätzlichen CEF-Maßnahmen notwendig. Die ökologische Funktion bleibt bei Realisierung der Vermeidungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor.

Sonstige Säugetiere

Weiterhin wurde während der Begehungen und Kartierungen auf weitere planungsrelevante Säugetierarten, wie z.B. die im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten Biber und Fischotter geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren. Es konnten keine direkten oder indirekten Nachweise erbracht werden.

Biber

Die streng geschützte Art besiedelt fließende und stehende Gewässer mit weichen Gehölzarten in Ufernähe. Der Biber nutzt die Ufer nur bis zu 50 Meter Entfernung von Gewässern, so dass die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Biber als Streifgebiet als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Eine essenzielle Teilhabitatfunktion der Fläche für die Art kann aufgrund der fehlenden Strukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ebenso ausgeschlossen werden.

Fischotter

Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen. Die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist als unwahrscheinlich zu bewerten. Eine essenzielle Funktion der Fläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Damit hätte eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle ausschließlich eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge. Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population, insbesondere des Bibers und des Fischotters in Sassnitz, sind für alle in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Säugetierarten ausgeschlossen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

Amphibien

Anlässlich der vorbezeichneten Lage und den örtlichen Gegebenheiten (Ausbreitungsbarriere) sowie den fehlenden Lebensraumrequisiten im Wirkungsbereich (50 m) ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe als ausgeschlossen anzunehmen.

Wirbellose Tiere

Im Rahmen der Analyse und der Ortsbegehung wurden im Plangebiet keine streng geschützten wirbellosen Tiere festgestellt. Eine Beeinträchtigung durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist somit als Ergebnis der Potenzialanalyse für alle Arten der Wirbellosen Tiere als ausgeschlossen anzunehmen.

8.5 Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Unter diesem Punkt sind alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der negativ auf das Habitat und der Tiere wirkenden Faktoren (Wirkfaktoren) zu verstehen. Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden planungsrelevanten Arten, nicht zu erfüllen.

8.5.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)

Die Beseitigung von für eine einmalige oder mehrmalige Brut genutzten Nestern sowie die Quartiere der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, wenn die Bauzeitfreimachung

ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis 31.01. des Folgejahres und nach erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle erfolgt. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Beseitigung von potenziellen Quartieren nur nach Abstimmung mit der uNB möglich.

Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse) zu vermeiden. Es wird auf den Einsatz von Baustrahlern verzichtet.

Reptilienschutz

Aufgrund der Eignung einiger Teile der Vorhabenfläche als Lebensraum für die streng geschützte Art Zauneidechse *Lacerta agilis* wurden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet. Hierzu zählen die Bauzeitenregelung 01.11. bis 31.01 des Folgejahres sowie die Installation eines Reptilienschutzzaunes am Böschungsfuß, der die Baufelder vor einer Besiedlung durch die Art absperrt. Alle Maßnahmen sind in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung und nach Rücksprache mit der uNB auszuführen. Der Zeitpunkt der Errichtung der Leiteinrichtung wird witterungsbedingt (ca. März) von einer Fachkundigen Person bestimmt und durchgeführt. Sie ist bis zum Abschluss der Arbeiten funktionsfähig zu halten.

Fledermaus-/Insektenschutz

Vor Abbruch von oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden im Winter sind die potenziellen Winterquartiere durch eine fachkundige Person auf Besatz zu untersuchen. Emissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- /fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden.

8.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Brutvögel

Zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktion von mehrmals genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 2 Stück langlebige universelle Halbhöhlenerersatzquartiere sowie 2 Stück universellen Höhlenbrüterersatzquartiere, z.B. der FA Schwegler o.ä. im Geltungsbereich an den Gebäuden zu installieren. Standort und genaue Anforderungen sind vor Installation mit der uNB abzustimmen. Die Haupt-Brutperiode beginnt ca. ab 01.03. jeden Jahres. Einige Arten beginnen witterungsbedingt früher mit der Brut. Die Installation der Quartiere erfolgt daher als CEF-Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode mit einem mindestens 3-monatigen Puffer zum Abwettern der Quartiere, also spätestens Anfang November.

Die künstlichen Quartiere sollten bevorzugt in Süd- und Südostausrichtung angebracht werden. Mit der uNB ist ein Wartungs- und Kartierungsintervall der Kästen und ggf. Optimierungsmaßnahmen abzustimmen. Die Endabnahme erfolgt durch die uNB.

Achtung: Die Lieferzeiten einiger Brutvogelersatzquartiere im Schwegler-Shop betragen bis zu mehreren Wochen.

Fledermäuse

Zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 2 Stück langlebige universelle Fledermaus-Ersatzquartiere als Spalten- und Flachkästen, z.B. der FA Schwegler o.ä. im Geltungsbereich an den Gebäuden zu installieren. Standort und genaue Anforderungen sind vor Installation mit der uNB abzustimmen.

Die Installation der Quartiere erfolgt als CEF-Maßnahme rechtzeitig vor den geplanten Maßnahmen (Abbruch/Sanierung), plus einen Puffer von min. 3 Monaten zum Abwettern der Quartiere.

Die künstlichen Quartiere sollten bevorzugt in Süd- und Südostausrichtung angebracht werden. Mit der UNB ist ein Wartungs- und Kartierungsintervall der Kästen und ggf. Optimierungsmaßnahmen abzustimmen. Die Endabnahme erfolgt durch die UNB.

Achtung: Die Lieferzeiten einiger Fledermausquartiere im Schwegler-Shop betragen bis zu mehreren Wochen.

8.6 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Bebauung im Stadtkern nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Sassnitz geprüft, ob im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Nicht ausgeschlossen werden kann die Anwesenheit von Fledermäusen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird verhindert durch die Bauzeitenregelung, die die Bautätigkeiten außerhalb der Anwesenheit der Tiere vorsieht sowie die vorherige Kontrolle der Gebäude durch eine fachkundige Person und ggf. eine Umsetzung betroffener Tiere. Potenziell verloren gehende Quartiere werden durch die CEF-Maßnahme Installation von Ersatzquartieren kompensiert.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird eventuell für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Vorsorglich werden Ersatzniststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Geltungsbereich installiert.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. November bis zum 31. Januar durchgeführt werden. Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls

vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Die Anwesenheit von Nahrung suchenden Zauneidechsen in Randbereiches des Geltungsbereiches kann nicht ausgeschlossen werden. Die brutvogel- und fledermauskonforme Bauzeitenregelung sowie die Installierung eines Reptilienschutzzaunes verhindern die Tötung und Störung von Zauneidechsen gem. § 44 Abs. 1. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Sassnitz festgestellt, dass die Vergrößerung des Baufeldes und die Abweichungen von der zur Lindenallee gerichteten festgesetzten Baulinie im nördlichen Teil des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtmitte“ im Stadtzentrum von Sassnitz die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Sassnitz , den 31.01.2022



Bürgermeister

9. Anlage 1, Lage- und Höhenplan

