

**Satzung der Stadt Sassnitz über den  
Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

**Nr. 39 „Fährterrassen  
Trelleborger Straße“**

**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, ÖbVI**  
Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

Stand: Endstand: 27. August 2014

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB).....	1
1.3	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	2
1.4	Flächennutzungsplan und andere Planungen.....	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung .....	4
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zur Umgebung des Plangebietes / städtebauliche Rahmenbedingungen .....	5
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.3	Ziele des Bebauungsplanes.....	7
2.4	Städtebaulicher Entwurf und Vorhaben .....	9
2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.6	Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Anlagen und Nutzungen sowie befristete bzw. bedingte Zulässigkeit von Nutzungen .....	15
<b>3.</b>	<b>Ausgewählte Schutzgüter</b> .....	<b>16</b>
3.1	Immissionsschutz.....	16
3.2	Denkmalschutz .....	17
<b>4.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung</b> .....	<b>18</b>
4.1	Schmutzwasserentsorgung.....	18
4.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	18
4.3	Trinkwasserversorgung.....	19
4.4	Löschwasserbereitstellung.....	19
4.5	Energieversorgung.....	20
4.6	Wärmeversorgung .....	20
4.7	Kommunikationsanlagen.....	21
4.8	Abfallentsorgung/ Altlasten .....	22
4.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....	23
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>23</b>
5.1	Schutzgüter im Bestand.....	24
5.2	Auswirkungen des Vorhabens .....	26
5.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	27
5.4	Eingriffsbewertung und Kompensation .....	28
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>30</b>

### Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

### Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Sassnitz (1 Seite)
- Anlage 2 Auszug aus Präsentation Bebauungsvorschlag  
Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust, Berlin, Stand: August 2012 (1 Seite)
- Anlage 3 Geländemodell  
Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust, Berlin, Stand: Dezember 2012 (1 Seite)
- Anlage 4 Bilanz Grundflächen Bestand/ Planung  
Arno Mill, ÖbVI, 18528 Mölln Medow, Stand: 26. November 2012 (2 Seiten)
- Anlage 5 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG,  
Planungsbüro Seppeler, Dülmen, Stand 19. November 2012, (7 Seiten)
- Anlage 6 Baugrunduntersuchung als geotechnische Voruntersuchung  
Ingenieurbüro Weiße, 18528 Kaiseritz, Stand: 01. Oktober 2010 (17 Seiten und Anlagen)
- Anlage 7 Baugrundgutachten, Ergänzung Standsicherheitsuntersuchung, Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH, 18437 Stralsund, Stand: 17. August 2012 (7 Seiten und Anlagen)
- Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Fährterrassen Sassnitz“,  
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand 19. November 2012 (15 Seiten und Anlagen)
- Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung zum BP „Fährterrassen Sassnitz“, Ergänzungsbericht  
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand 26. Mai 2013 (13 Seiten und Anlagen)
- Anlage 10 Verkehrsuntersuchung, Dorsch Gruppe -BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH  
17036 Neubrandenburg, Stand: 12/2012 (14 Seiten)

## 1. Grundsätze der Planung

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

Die Karstens Projektentwicklung GmbH Kiel, vertreten durch die Geschäftsführer, die Herren Hans Heinrich Karstens, Jan Karstens & Christoph Karstens beabsichtigt im engen Zusammenwirken mit der Stadt Sassnitz die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit touristischer Prägung innerhalb des Quartiers der ehemaligen Grenzübergangsstelle der DDR für den Fährschiffverkehr nach Schweden (Trelleborg) und nach Dänemark (Roenne), östlich der Trelleborger Straße zwischen der Stralsunder Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Osten. Neben der Wohnnutzung (Dauerwohnen - Eigentum & Miete) sollen das Ferienwohnen und die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist geprägt durch die größtenteils brachgefallenen Anlagen der ehemaligen DDR-Grenzübergangsstelle sowie durch die umgrenzende Wohnbebauung entlang der Trelleborger, Stralsunder und Bahnhofstraße. Südlich angrenzend ist der Stadthafen mit vornehmlich gewerblichen und touristischen Nutzungen belegt. Der Gebietscharakter der umliegenden Flächen entspricht teils dem eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und teils dem eines Mischgebietes i. S. § 6 BauNVO.

Aufgrund unzureichender Erschließung innerhalb des Plangebietes sind die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur teilweise gegeben, nicht jedoch für die im Gebietskern belegenen Flächen. Um eine städtebaulich verträglich integrierbare Gebietsentwicklung in der Gesamtheit zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vorgesehen. Beabsichtigt ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Standortes in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen & Ferienwohnen“.

Ziel der nunmehr initiierten Planung ist die Beseitigung der hier befindlichen, städtebaulich unbefriedigenden Siedlungsbrache sowie die städtebauliche Neuordnung und die Wiederbelebung des Gebietes zu einem attraktiven Wohn- & Beherbergungsstandort in hoher Standortqualität. Mit dieser Planung bekennt sich die Stadt Sassnitz zum Entwicklungskonzept der Fa. Karstens Projektentwicklung und übt zugleich ihre kommunale Steuerungsaufgabe aus. Mit der gezielten Entwicklung unterschiedlich motivierter Wohnformen im Stadtgebiet verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demografischen, sozialen und touristischen Strukturen der Stadt. Darüber hinaus sollen durch die geplante Nachverdichtung die Infrastrukturkosten entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen des Quartiers gesenkt werden.

### 1.2 Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB)

Auf Initiative der Fa. Karstens Projektentwicklung hat die Stadt Sassnitz über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 09. Oktober 2012 den Beschluss Nr. 45-04/12 STV gefasst, den Bebauungsplan (BP) der Innenentwicklung Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“, Stadt Sassnitz gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Sassnitz Nr. 10/2012 vom 22. Oktober 2012 bekannt gemacht.

Der BP der Innenentwicklung Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ beinhaltet die zukünftige Grundstücksnutzung für den Standort der ehemaligen Grenzübergangsstelle der DDR für den Fährschiffverkehr in einem *Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen & Ferienwohnen“*.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es

muss also lediglich vom Grundsatz her 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.

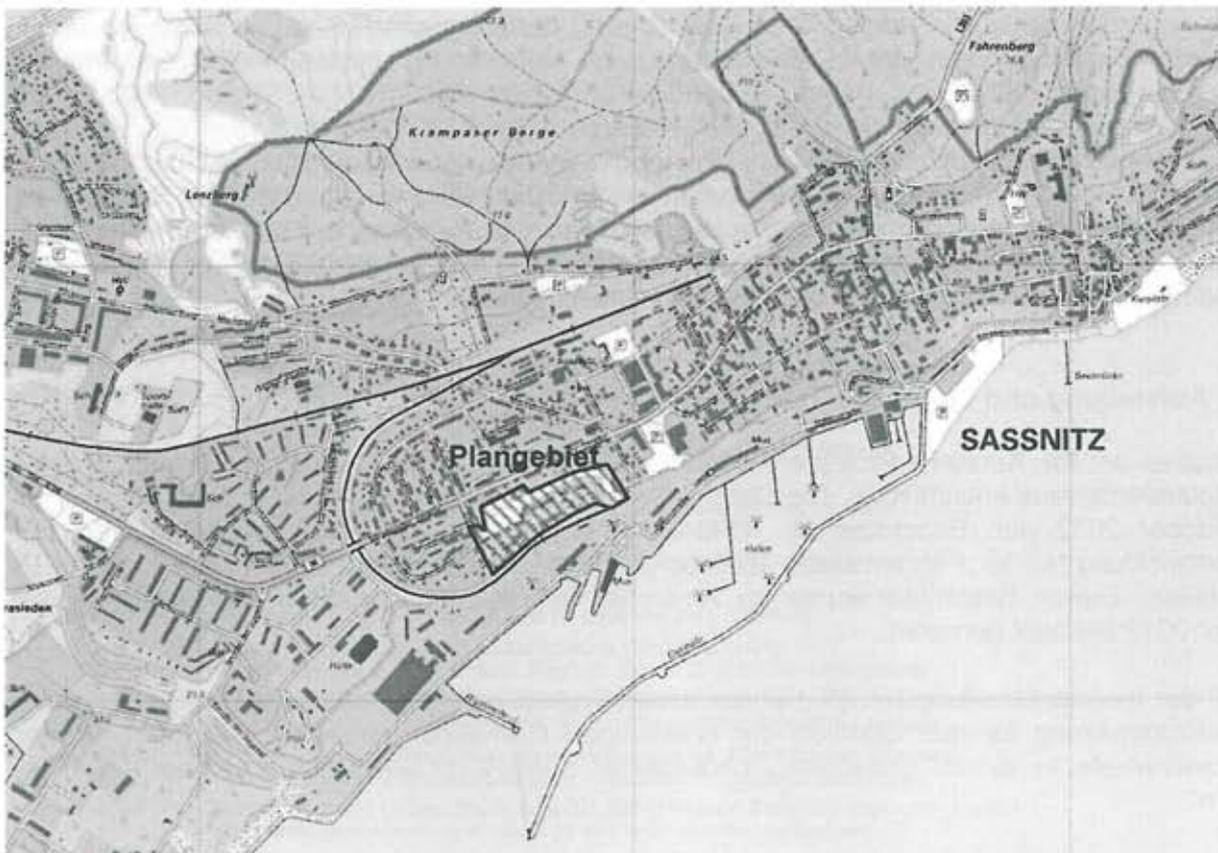
Mit der Fa. Karstens Projektentwicklung soll ein Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag nach §§ 11, 124 BauGB geschlossen und damit die Übernahme der Planungskosten sowie die Übertragung der Erschließung innerhalb des Plangebietes geregelt werden. Die Stadt Sassnitz soll kostenfrei gehalten werden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28. Januar bis 01. März 2013. Aufgrund nachträglich ergänzter *Örtlicher Bauvorschriften* wurde vom 22. Juli 2013 bis 09. August 2013 eine erneute (verkürzte und beschränkte) Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt.

### 1.3 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Grenzübergangsstelle der DDR für den Fährschiffverkehr nach Schweden (Trelleborg) und nach Dänemark (Roenne), belegen im Quartier östlich der Trelleborger Straße, zwischen der Stralsunder Straße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten und dem Stadthafen im Süden.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 3,6 ha.



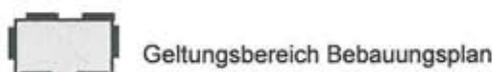
© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (10.10.2012 - 19:18)

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Sassnitz:

In der Flur 5 die Flurstücke 592/7, 592/8, 592/9, 592/10, 606/4, 606/6 & 606/7, in der Flur 6 die Flurstücke 174/1, 174/2, 175/10, 175/15, 175/16, 175/17, 176/17, 176/18, 176/19, 176/20, 176/21, 176/22, 176/23, 176/24, 179/8, 181/4, 181/6, 181/7, 182/4, 182/5, 183/3, 185/1, 186/1, 187/3, 187/4, 188/3, 188/4, 189/1, 190/4, 191/1, 191/2, 192/1, 192/3, 192/4, 193/5, 193/6, 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/11, 195/1, 196/2, 196/4, 196/5, 196/6, 196/7, 197/1, 197/3, 197/4, 198/1, 198/3, 198/4, 199/2, 199/3, 199/4, 199/5, 200/1, 200/5, 200/6, 201/4, 201/5, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9 & 218/11, in der Flur 7 die Flurstücke 1/18 sowie teilweise die Flurstücke 1/30, 1/31 & 1/38. Lediglich als angrenzende Verkehrsflächen einbezogen werden in der Flur 6 die Flurstücke 178/1, 178/4, 178/5, 179/6, 180/3 & 181/1, sowie teilweise das Flurstück 178/6 (Trelleborger Straße) und teilweise das Flurstück 193/1 (Stralsunder Straße).



Entwurfsvermessung ÖbVI Holger Krawutschke, 2002 u. 2010,  
Ergänzungen ÖbVI Arno Mill, September u. Oktober 2012  
Katasterinformationen, August 2014



#### 1.4 Flächennutzungsplan und andere Planungen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Sassnitz besitzt einen seit 2001 wirksamen FNP. Hier sind das Plangebiet und die nähere Umgebung als „Wohnbauflächen“ (W) nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Nach § 13a (2) BauGB ist die Änderung des FNP nicht sofort erforderlich, die Anpassung kann nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen.

Desweiteren werden zu berücksichtigende Belange und Wirkungen angrenzender Planungen gewürdigt. Hierzu gehören insbesondere die Planungen BP Nr. 10.1 „Stadthafen - östlicher Teil“, BP Nr. 9.1 „Terrassenpark“ sowie die VO Denkmalbereich „Ensemble Stadtmitte 50er Jahre“. Diese Planungen werden u.a. hinsichtlich gebietsübergreifender Verkehrswege sowie Sicht- und Wechselbeziehungen geprüft und auf diese Weise in die Abwägung einbezogen.

## 1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Sassnitz liegt nach dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V 2005 an zwei überregionalen Achsen, die Teilräume des Landes untereinander sowie Verbindungen wichtiger europäischer Zentren herstellen: Lübeck – Sassnitz – Skandinavien – Baltikum und Skandinavien/ Baltikum – Sassnitz – Berlin (*Meeresautobahn*).

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum und darüber hinaus als Tourismusschwerpunktraum eingeordnet. Die Stadt Sassnitz gilt desweiteren als Schwerpunkt des Kultur- & Städtetourismus. Das Grundzentrum Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird deshalb unterstützt.

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Stadt wird sowohl durch die Rolle der Stadt als Grundzentrum als auch durch die Entfaltung der bestehenden Siedlungsflächen entlang der vorgenannten, überregionalen Achsen bestimmt. Insbesondere aufgrund der Schlüsselrolle als Hafenstandort innerhalb der überregionalen Achsen wird der Stadt Sassnitz im LEP künftig die Bedeutung eines gewerblichen und industriellen Großstandortes beigemessen.

Die Insel Rügen hat sich seit Anfang der 90er Jahre als überregional bekannte Region mit überdurchschnittlich hohem touristischen Anspruch etabliert. Jedoch hat sich die Standortverteilung touristisch bedeutsamer Beherbergungsziele nicht harmonisch über die gesamte Insel entwickelt. So liegen fast alle bedeutsamen Tourismusstandorte bisher nahezu ausschließlich in den Ostseebädern entlang der Ostküste. Die Stadt Sassnitz als Tourismusschwerpunktraum hat erheblichen Nachholbedarf die Gästezahlen, hier insbesondere die Aufenthaltsdauer betreffend. Sassnitz liegt hier deutlich unter den Vergleichszahlen der Ostseebäder.

Die geplante Vitalisierung und Entwicklung eines attraktiven Wohn- & Beherbergungsstandortes steht im Einklang mit den Plansätzen 3.1.3 (3, 4) und (10) RREP VP. Die Stadt Sassnitz verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der touristischen Struktur der Stadt sowie den Ausbau der Beherbergungskapazität unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Stadthafen und zum Nationalpark Jasmund. Durch eine gezielte Verbesserung der Beherbergungsqualität kann die Belegungsquote gesteigert und i. d. F. der Ausbau weiterer städtischer und touristischer Strukturen beschleunigt werden. Neben der aus städtebaulicher und ästhetischer Sicht geordneten Entwicklung ist die gezielte Verbesserung der touristischen Infrastruktur geboten.

Durch die Einbeziehung des Wohnens als gleichgewichtete Art der baulichen Nutzung sollen eine ganzjährige Belegung des Gebietes und eine organische Integration des Gebietes in die städtische Struktur erreicht werden. Auf diese Weise sollen nicht nur Impulse auf die Tourismusfunktion des Raumes wirken. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind bisher neben gewerblichen Nutzungen vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die „Dauerwohnnutzung“ herrscht als Hauptnutzung vor. Dieses Merkmal der bestehenden städtischen Struktur findet bereits in der Flächennutzungsplanung entsprechende Berücksichtigung und soll auch im Plangebiet beachtet werden. Mit der gezielten Nutzungsmischung unterschiedlich motivierter Wohnformen im Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die Milderung bzw. Vermeidung sozial- und funktionalräumlich differenzierter Quartiere. Dieses Planziel steht im Einklang mit dem Plansatz 4.2 (2) RREP VP.

Demographischer Wandel und zunehmende Finanzknappheit machen künftig eine stärkere Bündelung von städtischer Infrastruktur notwendig. Mit dem BP Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Gebietes zu einem attraktiven Wohn- und Beherbergungsstandort beabsichtigt. Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau und in Randlagen, ist die gezielte Innenstadtentwicklung

geboten, um die Abnahme der Siedlungsdichte und die damit einhergehende Verteuerung der Infrastruktur aufzuhalten.

Mit den voranstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Auszug) ist das Vorhaben in Übereinstimmung zu bringen. Die Stadt Sassnitz sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Erweiterungen im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

## **2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Angaben zur Umgebung des Plangebietes / städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die der Stadtentwicklung zugrundeliegenden Prämissen beruhen insbesondere auf der Stärkung und dem Ausbau der ökonomischen Grundlagen der für die Stadt wichtigsten Wirtschaftsbereiche: Fremdenverkehr, Tourismus und Erholung sowie Industrie und Gewerbe. Während im gewerblichen Bereich vornehmlich Fischindustrie, Kreideabbau, Kleingewerbe und der Ausbau des Fährhafens Mukran entwickelt werden, konzentriert sich die Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr und Tourismus im Wesentlichen auf den Ferien-, Tages- und Wochenendtourismus sowie das Kurwesen.

Das Potential der Stadt Sassnitz für den Fremdenverkehr und Tourismus beruht zum einen auf dem bedeutsamen Erholungsgebiet der Stubnitz (seit 1990 Nationalpark Jasmund), zum anderen auf dem der Kernstadt vorgelagerten Stadthafen und auf den in Ansätzen vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen in der Innenstadt. Gegenwärtig sind ca. 2.600 Betten vorhanden. Als Zielzahl wurden im FNP 4000 Betten angestrebt, wobei davon ca. 1000 Betten im Kurgebiet Dwasieden untergebracht werden sollten. Derzeit befinden sich hier 2000 Betten in Planung, wodurch das ursprüngliche Ziel überschritten würde. Gleichwohl führt die gegenüber den Seebädern geringe Ausrichtung auf den Badeurlaub in Sassnitz zu einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von nur ca. 5 Tagen. Somit spielt der eigentliche Ferientourismus mit einer Aufenthaltsdauer ab 14 Tagen bisher eine untergeordnete Rolle. Allerdings stellt der Nationalpark Jasmund mit den Kreidefelsen (Königsstuhl) eine derart hohe Attraktivität dar, dass vor allem der Tagestourismus ohne mehrtätigen Aufenthalt eine außerordentlich hohe Frequenz erreicht.

Angesichts der Perspektiven des geplanten Kurgebietes Dwasieden, des Nationalparks Jasmund mit dem Nationalparkzentrum Königsstuhl und der touristischen Entwicklung im Stadthafen ist die Verflechtung mit den übrigen städtebaulichen Funktionen eine wichtige Rahmenbedingung für die erfolgreiche städtische Entwicklung. Aber auch der Fährhafen und das in direkter Nachbarschaft geplante Industriegebiet Mukran begründen zu berücksichtigende Erfordernisse hinsichtlich der Stadtentwicklung.

Nach dem aktuellen Stand des seit 2002 geführten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sassnitz (ISEK) hat sich der Arbeitsmarkt in Sassnitz im Vergleich zu 2007 deutlicher verbessert als im Landesdurchschnitt. Die Zahlen in Sassnitz wohnender Beschäftigter und in Sassnitz berufstätiger Menschen sind steigend, die Arbeitslosigkeit sinkt. Trotz weiterhin rückläufiger Bevölkerungszahl (10.366 Ende 2010) gilt die Stadt Sassnitz als „Wanderungsgewinner“ innerhalb der Region. Nach dem ISEK 2011 zogen zwischen 2008 und 2010 etwa 100 Inselbewohner mehr in die Stadt als in andere Orte der Insel abwanderten. Daher, aber auch wegen sinkender Wohnungsleerstände insbesondere im Stadtkern und wegen der geringeren Entwicklung des Wohnungsbestandes als bisher prognostiziert, enthält das ISEK die Empfehlung zur weiteren angemessenen Neubautätigkeit qualitativ hochwertiger Wohnungen bei gleichzeitigem Rück-/Umbau unattraktiver oder leer stehender Bestände.

Entscheidend wirkt sich die Lage des Plangebietes im städtischen Raum aus. Der Gebietscharakter der umliegenden Flächen entspricht teils dem eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und teils dem eines Mischgebietes i. S. § 6 BauNVO.

Südlich belegen ist der Stadthafen, der seit einigen Jahren eine dynamische, vornehmlich touristische und gewerbliche Entwicklung erfährt. Nördlich und westlich schließen sich Geschosswohnungsbauten der Stralsunder Straße und Billrothstraße sowie südlich der Straße An der Hafensbahn Einfamilienhäuser mit jeweils überwiegender Dauerwohnnutzung an. Die nördlich angrenzende Bebauung der Stralsunder Straße gehört zum Denkmalsbereich „Ensemble Stadtmitte der 50er Jahre“, für den derzeit eine Rechtsverordnung zwecks Erhaltung der hier belegenen kulturhistorisch bedeutenden Gebäude aufgestellt wird.

Nach Osten erstreckt sich der Übergang in das Stadtzentrum mit Läden, Praxen und Büros, der prägenden Rügengalerie, dem Rügenplatz und der imposanten Fußgängerbrücke, die das Zentrum mit dem Stadthafen verbindet. Hier überwiegen gewerbliche Nutzungen, das Kurhotel Sassnitz und das Rügenhotel bilden dominante Beherbergungsbetriebe. Die das Plangebiet umgebenden Geschossigkeiten reichen von 1½-geschossigen Wohnhäusern bis zum Hochhaus (Rügenhotel), es überwiegt die offene Bauweise.

Die innerstädtische Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadthafen und die Nähe zum Nationalpark Jasmund ist eine integrierende Besonderheit. Die fußläufige Erreichbarkeit des benachbarten Stadtzentrums und des Hafengebietes im Süden stellt sowohl für Wohnnutzungen als auch für die Fremdenbeherbergung ein bedeutendes Standortmerkmal dar.

Dennoch sind in der näheren Umgebung des Plangebietes keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Fast alle sozialen Strukturen (KiTa, Schulen) liegen nördlich der Achse B 96. Die Lage des Gebietes oberhalb des Hafens impliziert einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität (u.a. hoher Bodenwert, Wasserblick), birgt dabei andererseits eine erhöhte Beeinträchtigung durch den Hafen als Emissionsquelle. Aufgrund dieser Standortmerkmale ist die Eignung des Plangebietes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes WA mit dessen typisierender Zweckbestimmung zum vorwiegenden Wohnen, insbesondere für Familien mit Kindern zumindest eingeschränkt. Dabei erscheint die Eignung des Gebietes zu Erholungszwecken und zum vornehmlich touristisch geprägten Freizeitwohnen durchaus gegeben.

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch die größtenteils brachgefallenen Anlagen der ehemaligen DDR-Grenzübergangsstelle. Ausgenommen hiervon ist eine noch geringe Anzahl bewohnter bzw. genutzter Gebäude. Die vormaligen baulichen Anlagen sind teilweise bereits abgebrochen. Ein beträchtlicher Teil des Plangebietes ist als Verkehrsfläche versiegelt.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch im Westen durch die Trelleborger Straße erschlossen, die aufgrund ihrer vormaligen Funktion als Zubringer zur GÜS großmaßstäbig ausgebaut ist.

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von etwa 350 m Länge und etwa 100 m Breite und liegt unmittelbar oberhalb der nach Süden abfallenden Böschung zum Stadthafen, ein Relikt des ehemaligen Ostseekliffs. Durch die Befestigung im Hafengebiet ist das Kliff seit vielen Jahrzehnten nicht mehr aktiv und bildet eine entsprechend abgeflachte Böschung. Der entlang des Plangebietes verlaufende Böschungsabschnitt ist ca. 17 bis 21 m hoch, dabei durch eine Berme unterbrochen. Auf der Berme verlief ehemals das Verbindungsgleis zwischen dem Bahnhof Sassnitz und dem Hafen.

Das Gelände am Böschungsfuß liegt bei 2,5 m, die Böschungsoberkante zwischen 19 und 23 m über Null. Das Plangebiet ist zum größten Teil relativ eben. Das leicht nach Süden geneigte Gelände ist weitgehend eingeebnet. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze und im westlichen Teil

sind deshalb Böschungen und auch Stützmauern entstanden, ursprünglich weiter nach Süden führende Straßenachsen sind hier abgeschnitten. Die Höhen entlang der nördlichen Gebietsgrenze liegen zwischen 25 und 27 m über Null. Markant ist die im östlichen Bereich als sich vertiefender Geländeeinschnitt vorhandene Straße, die zum Hafengebiet führte, der sogenannte Transittrichter. Die Straße endet derzeit im Böschungsbereich an einer Stützwand vor der Berme bei einem Höhenniveau von etwa 14 m über Null.



Blick von der Ostsee



Blick vom Rügen-Hotel



Blick auf den ehemaligen Transit-Bereich  
Fotos: Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust

### 2.3 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dieser Planung bekennt sich die Stadt Sassnitz zu ihrer Versorgungsaufgabe als Grundzentrum in der Region. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt sie ihre kommunale Planungshoheit aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Wiederbelebung des Gebietes zu einem attraktiven Wohn- und Beherbergungsstandort in hoher Standort- und Aufenthaltsqualität, belegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum und zum Stadthafen. Dabei ist insbesondere der südlich direkt angrenzende Stadthafen sowie dessen Störgrad und Schutzbedürfnis zu würdigen. Der Bestand und die künftige Entwicklung des Hafens sollen durch die heranrückende Wohnbebauung in keiner Weise beeinträchtigt werden. Die Stadt Sassnitz verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der innerstädtischen und touristischen Struktur der Stadt sowie den Ausbau der Wohn- und Beherbergungskapazitäten gleichermaßen. Auch wird dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Wie viele andere Städte erlebt auch Sassnitz das Szenario der Abwanderung der Menschen in stadtnahe, ländliche Gemeinden, da die Attraktivität der innerstädtischen Wohnstandorte fehlt oder nicht überzeugend ist. Die durch geringere Bodenpreise und größeren Flächenverbrauch auf dem Lande bedingte Abnahme der Siedlungsdichte vollzieht sich in den neuen Bundesländern viel dramatischer als im Westen (*\*Abnahme der Siedlungsdichte Ost 1992 – 2003: 2.000 E/km<sup>2</sup> → 1.650 E/km<sup>2</sup> ≈ 17,5 %, West 5 %*). Längst hat sich die Siedlungsflächen - Entwicklung sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch von der Entwicklung der Verkehrsfläche abgekoppelt (*\*seit 1960 Siedlungsfläche um 130 % >, Verkehrsfläche um 40 % >, Bevölkerung um 22 % > \*Quelle Raumordnungsbericht 2005*). Die Siedlungs-/Verkehrsfläche des Bundesgebietes wächst derzeit um ~ 93 ha/Tag!

In schrumpfenden Regionen trifft die durch Ausweitung der Ver- und Entsorgungsnetze bedingte Kostensteigerung auf eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung und führt so zu einem zwangsläufigen Anstieg der Kostenbelastung der Einwohner. Mit dem Wachstum der Wohnstandorte der Nachbargemeinden geht der Ausbau von Straßen zur Anbindung an die städtischen Infrastrukturen einher, da parallel zur Wohnbauentwicklung kaum eigene Versorgungsstrukturen im ländlichen Raum entstehen. Der Mobilisierungsgrad und die Durchlässigkeit der Räume nehmen weiter zu. Der Trend zu zwei Autos pro Haushalt und die Zunahme der verkehrlichen Belastung sind logische Konsequenzen, da das Auto als Hauptverkehrsmittel wegen der räumlich und zeitlich abweichenden Nachfrage nicht durch öffentliche Verkehrssysteme ersetzt werden kann.

Aufgabe der Stadt muss es daher sein, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Der Erhalt bzw. die Stärkung der Einwohnerzahl ist insbesondere vor dem Hintergrund des erforderlichen Ausgleichs der Infrastrukturkosten einer Stadt von größter Bedeutung. Eine stärkere Bündelung der Infrastruktur ist notwendig. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau und in Randlagen ist die gezielte Innenstadtentwicklung geboten, um die Abnahme der Siedlungsdichte und die Verteuerung der Infrastruktur aufzuhalten. Demgemäß enthält auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz (ISEK) 2011 die Empfehlung zur weiteren angemessenen Neubautätigkeit qualitativ hochwertiger Wohnungen bei gleichzeitigem Rück-/Umbau unattraktiver oder leer stehender Bestände. Die Umstimmung der Menschen weg von der ländlichen Peripherie hin zum attraktiven, städtischen Wohnstandort in direkter Nachbarschaft zum Arbeitsplatz würde die städtische und soziale Struktur der Stadt nachhaltig beeinflussen (u.a. geringerer Flächenverbrauch aufgrund höherer Bodenpreise, Reduzierung der städtischen Infrastrukturkosten pro Kopf, Verkehrsreduzierung - u.U. Verzicht auf Zweitwagen).

Gleichwohl ist angesichts des dramatischen demografischen Wandels die Verpflichtung zu sorgfältiger Überprüfung des tatsächlichen Wohnbedarfs zwingend. Das ISEK 2011 bildet hierzu eine qualifizierte Grundlage. Ziel muss es danach sein, die Neubautätigkeit mit Augenmaß auf differenzierte Wohnformen mit Nachfrageüberhang auszurichten, wie z.B. Seniorenwohnungen, kleine Wohnungen für kleiner werdende Haushalte, attraktivere Wohnungen mit hoher Aufenthaltsqualität und reduziertem Energieverbrauch sowie Ferienwohnungen.

Die Stadt Sassnitz als Tourismusschwerpunktraum hat erheblichen Nachholbedarf die Gästedichte und hier vor allem die Aufenthaltsdauer der Gäste betreffend. Sassnitz liegt hier deutlich unter den Vergleichszahlen der Ostseebäder. Die geringe Belegungsquote und die kurze Aufenthaltsdauer der Gäste erschweren den Ausbau weiterer städtischer und touristischer Strukturen. Neben der aus städtebaulicher und ästhetischer Sicht geordneten Entwicklung ist daher die gezielte Verbesserung der touristischen Infrastruktur geboten.

Durch die im Plangebiet bauleitplanerisch zu schaffende dem Dauerwohnen nicht unter- sondern gleichgeordnete Möglichkeit zur Errichtung von Ferienwohnungen trägt diesem Umstand Rechnung und gilt in touristisch geprägten Regionen als probates Mittel zur Reduzierung von Wohnungsleerständen und zum Erhalt der Siedlungsdichte. Durch die demgegenüber gleichgewichtete Einbeziehung des Wohnens i. S. d. Dauerwohnens sollen eine ganzjährige Belegung und eine organische Integration des Gebietes in die städtische Struktur erreicht werden. In der näheren

Umgebung des Plangebietes ist die vorwiegende „Dauerwohnnutzung“ prägend. Dieses Merkmal der bestehenden städtischen Struktur findet bereits in der Flächennutzungsplanung entsprechende Berücksichtigung und ist auch im Plangebiet zu beachten.

Mit der gezielten Nutzungsmischung unterschiedlich motivierter Wohnformen in der Innenstadt verfolgt die Stadt Sassnitz weiterhin die Milderung sozial- und funktionalräumlicher Konflikte und sucht dabei hinlänglich bekannte Schwierigkeiten bei der städtebaulichen und sozialen Integration reiner Fremdenverkehrsgebiete zu vermeiden. Die kurze Saison in Vorpommern führt in Gebieten für den Fremdenverkehr häufig zu den als „*Rolladensiedlungen*“ verrufenen Ortsbildern. Zur festen Etablierung des Fremdenverkehrs ist eine raumverträgliche Verflechtung der touristischen Strukturen mit den anderen innerstädtischen Funktionen unabdingbar. Nur über die organische Integration des Fremdenverkehrs in gewachsene Ortsstrukturen werden dauerhaft steuerliche Einnahmen und insgesamt stabilisierende Wirkungen zu erzielen sein. So ist neben der Entwicklung differenziert motivierter Beherbergungsangebote auch die raumverträgliche Durchmischung mit anderen Wohnformen bauleitplanerisch umzusetzen.

Diese Auffassung resultiert auch aus Erkenntnissen, die aus Vertriebsgesprächen mit Kaufinteressenten für Ferien- und Wohnimmobilien gewonnen werden. So ist für viele Käufer die flexible Nutzung der Immobilie, oft zunächst zur gewerblichen Ferienvermietung aus Gründen der Refinanzierung, später auch zur dauerhaften Eigennutzung, von großer Bedeutung. Die hiermit einhergehenden Umnutzungen verlaufen zunehmend nicht geradlinig (Vermietung während Refinanzierung / Eigennutzung im Alter), sondern angesichts individuellerer Lebensläufe vielmehr unvorhersehbar und nicht planbar. Daher gilt es, die Art der Nutzung flexibel zu gestalten und zugleich planerisch Sorge zu tragen, dass Ferienwohnen und Wohnen neben- und miteinander existieren können.

Die Stadt Sassnitz verfügt mit dem Grundstück der ehemaligen DDR-Grenzübergangsstelle als überdurchschnittlich große, zusammenhängende unbebaute Fläche in der Innenstadt über einen Standort von besonderer Qualität, welcher sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. 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. Große Teile des GÜS-Grundstücks wurden in 2011 durch die Karstens Projektentwicklung GmbH Kiel erworben, ausdrücklich zum Zwecke der Wohnbebauung. Der Investor ist entschlossen, die Entwicklung großer Flächen auf seine Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Unerlässliche Voraussetzung ist die Vereinbarkeit der Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Sassnitz.

## 2.4 Städtebaulicher Entwurf und Vorhaben

### Städtebaulicher Entwurf (SO 1)

Die Siedlungsbrache des Quartiers soll beseitigt und genutzt werden für eine städtebaulich verträgliche Neuordnung und Nachverdichtung sowie für die Integration von 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden zuzüglich Staffelgeschossen, in offener Bauweise mit insgesamt bis zu ca. 100 Wohneinheiten.

Die städtebauliche Idee zur Umsetzung der geplanten Wohneinheiten orientiert sich nicht mehr an der vormaligen Quartierstruktur vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg, die zwischenzeitlich entstandene, sehr bewegte Topografie des Gebietes lässt eine Wiedererrichtung der früheren Straßenzüge nach wirtschaftlichem Ermessen ungeeignet erscheinen. Nur die Achsen der früheren in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßenzüge sollen auch weiterhin als Sichtachsen erhalten oder als künftig fußläufig zu erschließende Achsen ausgebildet werden. Hierbei findet auch die bereits in der nördlich angrenzend in Aufstellung befindlichen VO Denkmalebene „Ensemble Stadtmitte 50er Jahre“ explizit genannten Sichtachse Beachtung, welche in der Verlängerung des nördlichen

Abschnitts der Schulstraße durch die beiden Baukörper der Schule über die Parkanlage und die Stralsunder Straße hinweg bis zur Ostsee reicht.

Der Planungsansatz beinhaltet eine neue räumliche Nutzungsanordnung und Siedlungsstruktur, welche die besondere Lage des Gebietes entlang des Küstenhorizontes oberhalb des Stadthafens und die hieraus resultierenden Merkmale der besonderen Eignung zum Freizeitwohnen betont und hierdurch von klassischen innerstädtischen Wohngebieten unterscheidet.

Eingebettet in einer küstentypischen Vegetation stehen Einzelhäuser auf einer darunter weitgehend unversiegelt anmutenden Grünfläche. Verbunden werden diese über ein Netz kleinmaßstäbiger Verkehrsflächen, deren Versiegelungsgrad und Dimensionierung lediglich technische Mindestanforderungen erfüllen und auf diese Weise den Wohn- und Aufenthaltscharakter des Gebietes hervorheben.

Durch ein scheinbar willkürliches Versetzen der Gebäude zueinander wird eine harte und dominierende Raumkante zum freien Landschaftsraum vermieden. Durch diese mit Grün durchsetzte Maßnahme sollen einerseits möglichst viele Blickbeziehungen auf die Ostsee erwachsen. Andererseits soll die Gebietsansicht von See ein angemessenes Selbstbewusstsein entfalten und den Betrachter eine hohe Aufenthaltsqualität erkennen lassen. Dabei soll sich die künftige Bebauung insbesondere die Ansicht von See betreffend organisch in das Stadtbild einfügen und keine Konkurrenz zu den bestehenden baulichen Dominaten bilden.

Mit den Festsetzungen des BP 39 soll vornehmlich die Errichtung von Wohngebäuden in geradlinigen, fast kubischen Formen ermöglicht und so der villenartige Charakter befördert werden. Die Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll ermöglicht werden. Die örtliche Höhenanordnung der Gebäude soll dem natürlichen Geländeverlauf folgen, die zulässigen Bauwerkshöhen werden der Umgebungsbebauung angepasst. Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sollen so weit wie möglich in Tiefgaragen untergebracht oder innerhalb der Baufelder angeordnet werden, um Emissionsorte und Irritationen des Stadtbildes zu reduzieren.

#### ehem. Transitrichter (SO 2) und ehem. Geschäftsgebäude Scandlines (MI)

Ausgenommen vom vorangehend beschriebenen städtebaulichen Entwurf werden der nordwestliche Bereich der ehemaligen Gebäude der GÜS, die zuletzt als Geschäftsgebäude der Reederei Scandlines dienten, sowie der als „Transitrichter“ bekannte, östlich belegene Bereich der vormaligen Fährzufahrt betrachtet.

Der vorbezeichnete nordwestliche Bereich des Plangebietes soll entsprechend seiner vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstruktur als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt und unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen geordnet werden. Dazu ist das Bestands- und Entwicklungspotenzial des Bereiches nach der Systematik der BauNVO zu erfassen und seinem Störgrad und Schutzbedürfnis entsprechend planerisch zu würdigen.

Der Bereich des Transitrichters (SO 2) weist besonders große Höhenunterschiede der Geländeoberfläche auf und wird aufgrund seiner Lage mehr als das restliche Plangebiet durch den Stadthafen als Emissionsort beeinflusst. Während innerhalb des SO 1 und damit dem weitaus größten Teil des Plangebietes durch die Festsetzungen im BP 39 deutlich konkreter auf einen vorliegenden Bedarf und gestalterische Vorstellungen sowie Forderungen des natürlichen Umfeldes abgestellt wird, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das SO 2 offener und weniger qualifiziert bzw. einschränkend formuliert werden. Auf diese Weise soll auch hier eine mittelfristige Entwicklung von Sondernutzungen ermöglicht werden, die eine ggf. längerfristige und umfassendere Planung erfordern und den besonderen örtlichen Rahmenbedingungen anzupassen sind.

### Vorhaben Karstens Projektentwicklung Kiel

Die Karstens Projektentwicklung GmbH Kiel beabsichtigt, große Teile des Plangebietes als Wohn- und Beherbergungsstandort zu entwickeln und kombiniert mit verschiedenen gebietsergänzenden Nutzungen zu etablieren. Insbesondere soll die klassische Ferien- und Freizeitwohnnutzung mit der dauerhaften Wohnnutzung verträglich integrierbar verknüpft und qualitativ hochwertig positioniert werden.

Der Vorhabenträger plant zunächst die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gebietes. Als dann ist die teilweise Bebauung durch den VHT selbst, sowie die Veräußerung von Baugrundstücken an Bauwillige vorgesehen.

Mit der Ausführungsqualität und preislichen Ausrichtung der Anlagen wendet sich der Vorhabenträger an verschiedene Zielgruppen aller Altersklassen, vornehmlich jedoch an einen Personenkreis, der hohe Ansprüche an Quartiergestalt und innerstädtische Infrastruktur stellt und der über die erforderliche Kaufkraft verfügt. Dies gilt für ständig wechselnde Personenkreise wie Feriengäste und hier künftig dauerhaft wohnende Personen gleichermaßen.

Mittels raumverträglicher Kombination verschieden motivierter Wohnformen sollen die Aufenthaltsqualität entwickelt und das Erscheinungsbild des Ensembles den Eindruck eines ganzjährig bewohnten Ortes vermitteln. Auch sollen die Sicherheit und Ordnung sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur am Grundstück ganzjährig und zuverlässig gewährleistet werden. Je nach perspektivischer Entwicklung des Wohnbedarfs sollen spätere Umnutzungen von Ferien- zu Dauerwohnungen und umgekehrt baurechtlich unkompliziert möglich sein.

Der städtebauliche Entwurf und die Architektur spielen im Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers eine tragende Rolle. Entgegen weitverbreitet zu kurz greifender Aufwand/Nutzen-Entwürfe setzt der Vorhabenträger auf eine gewissenhafte und nachhaltige Planung. Hier sieht die Stadt Sassnitz eine konkrete Basis zu einer konstruktiven Zusammenarbeit die künftige Entwicklung des Plangebietes betreffend.

Zur Umsetzung der Vorhaben soll mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag nach § 11, 124 BauGB geschlossen werden, mit dem die Übernahme der Planungskosten sowie die Übertragung der Erschließung des Plangebietes zu regeln sind.



Bebauungsvorschlag Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust, Stand August 2012

## 2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

### Art der baulichen Nutzung

Diese Planung regelt die zukünftige Grundstücksnutzung für die voranstehend beschriebene Entwicklung in einem *Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen & Ferienwohnen - Fährterrassen“*. Die Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die allgemeine Zweckbestimmung und Art der Nutzung fest. Die Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von denen der Baugebiete nach §§ 2 - 10 BauNVO. Eine Festsetzung nach § 11 BauNVO ist daher geboten.

Beabsichtigt ist die gezielte Nutzungsmischung unterschiedlich motivierter Dauer- und Freizeitwohnformen, die aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen in einer Tourismusregion ohne eine Gewichtung der einen oder anderen Wohnform erfolgen soll. Um das Planziel einer raumverträglichen Kombination verschieden motivierter Wohnformen zu unterstützen, erfolgt dennoch die Festsetzung prozentualer Mindestgrößen zur Errichtung barrierefreier und dem „Dauerwohnen“ dienender Wohnungen.

Abwägungsrelevant für die gewählte Festsetzung sind u.a. nachfolgende Belange:

- fast alle sozialen Strukturen (KiTa, Schulen) liegen nördlich der Achse B 96
- in der Umgebung des Plangebietes sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden
- die Lage des Gebietes oberhalb des Hafens impliziert einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität (u.a. hoher Bodenwert, Wasserblick), birgt andererseits erhöhte Beeinträchtigung durch Emissionsquelle Hafen
- geplante Nutzung ist ISEK - konform und entspricht dem Charakter angrenzender Gebiete oberhalb des Hafens
- Verkehrsbelastungen durch Freizeit- bzw. Dauerwohnen wirken antizyklisch
- Vorbehalt des nach WA-Typik verlangten vorwiegenden (Dauer-)Wohnens wirkt in touristisch geprägten Entwicklungsgebieten nachteilig

Die Gliederung des SO „Wohnen & Ferienwohnen - Fährterrassen“ in SO1 und SO2 wird erforderlich, da aufgrund der im Transitrichter vorliegenden besonderen Topografie noch weiterführende Untersuchungen des Baugrundes und erst anschließend eine dezidierte Bebauungsplanung erfolgen sollen.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend seiner vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstruktur als *M1 nach § 6 BauNVO* festgesetzt.

Die Nutzungsgliederung der einzelnen Baugebietsteilflächen, Nutzungsarten, zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgt der jeweiligen, besonderen Zweckbestimmung entsprechend. Hierdurch wird eine maßgeschneiderte Lösung ermöglicht, die zwar nicht einen durchgreifenden Schutzmaßstab aus immissionsschutzrechtlicher Sicht reklamieren will, die gleichwohl aber den jeweiligen Wesensgehalt der verschiedenen Nutzungen und deren damit verbundene Störgrade und Schutzbedürfnisse berücksichtigt.

So ist auch der teilweise Ausschluss sowohl allgemein zulässiger, als auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 4 Abs. 2 & 3 BauNVO, sowie der (eingeschränkte) Ausschluss der nach § 13 BauNVO allgemein zulässigen *Räume für freie Berufe* voranstehendem Planungsziel geschuldet. Durch letztere Einschränkung sollen z.B. in kleiner Betriebsform tätige Freiberufler nicht eingeschränkt werden, während die Ansiedlung einer größeren Arzt- oder Anwaltspraxis, die entsprechend viel Verkehr auf sich zieht, ausgeschlossen wird. Die Ermächtigung hierfür liefert § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO.

Als *zulässig* sind *kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit jeweils weniger als 30 Betten* festgesetzt, während *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit mehr als 30 Betten* nur *ausnahmsweise zulässig* sind. Auf diese Weise soll die Möglichkeit zur Einzelprüfung der Gebietsverträglichkeit durch die Stadt Sassnitz größere Beherbergungsbetriebe betreffend bewahrt werden. Die Knüpfung dieser Festsetzung an eine bestimmte Bettenzahl dient hierbei lediglich der Begriffsbestimmung kleiner bzw. sonstiger Beherbergungsbetriebe. Die in diesem Zusammenhang ausdrückliche Benennung von *Ferienwohnungen, auch als kleiner Beherbergungsbetrieb* erfolgt, um den in Schrifttum und Rechtsprechung keinesfalls einheitlichen Verlautbarungen zu begegnen, ob es sich bei einer Ferienwohnung um einen (kleinen) Beherbergungsbetrieb handele.

Aufgrund der Nähe des SO2 und der südlichen Baufelder des SO1 zu dem südlich angrenzend verlaufenden Kliff wird der Nachweis der Geeignetheit und Standsicherheit der Grundstücke als Baugrundstücke gegenüber dem Landkreis Vorpommern-Rügen (seit 01. Juli 2012 zuständige Behörde) gemäß § 10 Abs. 2 LBodSchG M-V erforderlich. Aufgrund des erheblichen Umfangs der geplanten Vorhaben soll dies erst im Rahmen des jeweiligen Bauantragverfahrens erfolgen. Deshalb wird in der Satzung zum BP Nr. 39 für die gefährdeten Bereiche eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (aufschiebende Bedingung) getroffen, wonach die Bebauung erst nach Erbringung des Nachweises gemäß § 10 Abs. 2 LBodSchG M-V erfolgen darf.

#### Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben. Die Begrenzung der Längen der Gebäudeseiten in SO1 wird erforderlich, um die Umsetzung der voranstehend beschriebenen Bebauungsstruktur zu sichern. Die Länge der Einzelhäuser wird hier auf max. 30 m beschränkt. Danach ist in SO1 eine stadtvillenartige, Bebauung mit jeweils seitlichem Grenzabstand beabsichtigt. Hierzu wird die *offene Bauweise* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft. Diese Verknüpfung erfolgt auch in SO2, hier jedoch um neben Doppelhäusern auch Hausgruppen und hausgruppenartige Kettenhäuser oder Reihenhauszeilen mit seitlichem Grenzabstand des jeweiligen Endhauses zuzulassen. Im *Mischgebiet M1* werden die bereits vorhandenen größeren Gebäudelängen von mehr als 50 Metern auch künftig erlaubt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* abgesichert. Da für die Gebäude noch keine abschließenden Entwürfe vorliegen, werden die Festsetzungen so gewählt, dass ein Gestaltungsspielraum für die Bauherren besteht und dabei die verträgliche Integration der künftigen Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild gewahrt ist.

Im Verlauf der Böschung entlang des südlichen Geltungsbereiches wird ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Dies wird in Auswertung der ergänzenden Standsicherheitsuntersuchung, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft vom 17. August 2012 erforderlich.

Während die Baufelder zwecks flexibler Bauwerksanordnung großzügig ausfallen, wird die Möglichkeit der Ausnutzung selbiger wiederum restriktiv beschränkt. Hierbei wird das *Maß der baulichen Nutzung* auf die Festsetzung der *Grundflächenzahl (GRZ)*, der *Zahl der Vollgeschosse* und der jeweiligen *Höhe der baulichen Anlagen* beschränkt. Hiervon ausgenommen ist wiederum das SO2. Hier wird wegen der besonderen topografischen Rahmenbedingungen und noch fehlender Bebauungsplanung anstelle der *Zahl der Vollgeschosse* auf die Festsetzung einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* abgestellt, um künftigen Bebauungsentwürfen einen größeren Gestaltungsspielraum, insbesondere die höhenmäßige Einordnung von Baukörpern betreffend, zu ermöglichen.

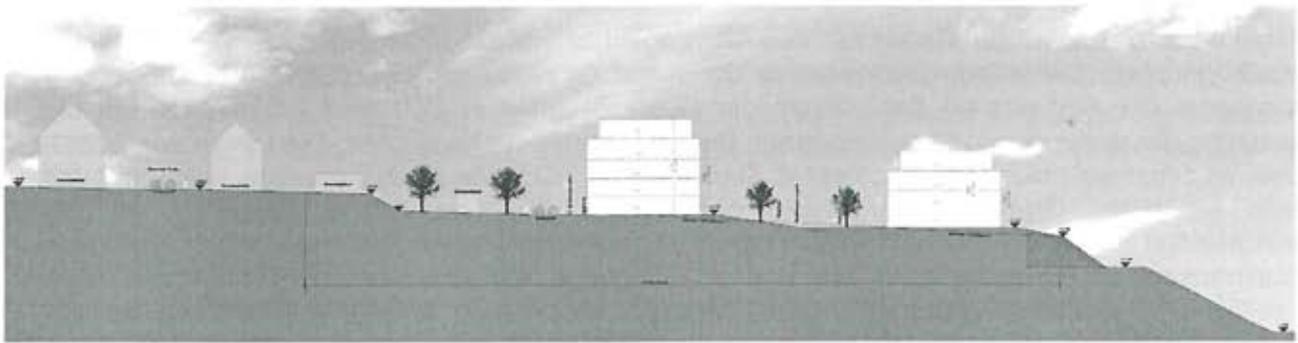
Angesichts der vorgesehenen Nutzung des Plangrundstücks überwiegend zu Wohn- und Freizeitwohnzwecken erscheint die in sonstigen Sondergebieten nach § 17 BauNVO geltende Obergrenze der *GRZ 0,8* unangemessen. Unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen

Bebauung und der hier geplanten baulichen Größenordnungen wird abgesehen vom *MI* und *SO2* auf die eher in allgemeinen Wohngebieten sowie in Ferienhausgebieten geltende Obergrenze nach § 17 BauNVO zurückgegriffen. Danach wird im *SO1* die *Grundflächenzahl* mit *GRZ 0,4* und im *SO2* sowie im *MI* mit *GRZ 0,6* festgesetzt. Die jeweils etwas höhere *GRZ* im *SO2* und im *MI* soll angesichts der hier vorliegenden Bestandssituation bzw. besonderen Topografie des Transitrichters eine etwas höhere Bebauungsdichte ermöglichen.

Die Festsetzungen zur *Höhe der baulichen Anlagen* erfolgen mit absoluten Höhenangaben über HN 76. Die Festsetzungen orientieren sich am vorliegenden Bebauungsentwurf und berücksichtigen die Höhen der vorhandenen Umgebungsbebauung.

#### Hinweise amtliches Höhen-Bezugssystem

Seit 2005 ist DHHN 92 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V. Die entsprechenden NHN-Höhen liegen auf Rügen ca. 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau. Obgleich gesetzlichen Erfordernisses existieren in M-V bis dato keine amtlich verlaublichen Höhenfestpunkte im seit 2005 geltenden amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN - Bezeichnung der Höhen). Daher ist die Verwendung des bisherigen amtlichen Höhenbezugssystems SNN 76 (HN 76) im amtlichen Geoinformationswesen (in Abstimmung mit dem Innenministerium M-V als oberste Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landes) bis auf weiteres sowohl üblich, als auch aus Haftungsgründen geboten. Daher wird auch weiterhin im BP 39 auf HN 76 – Höhen abgestellt. Der Höhenunterschied zwischen den Bezugssystemen beträgt keinesfalls einheitlich 15 cm, sondern differiert deutschlandweit, abhängig vom Ort, zwischen 6 und 16 cm.



Geländeschnitt: Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust, Stand: 20. November 2012

Um die Motivation zur Errichtung von Tiefgaragen zu befördern, werden die voranstehenden Beschränkungen für unterirdische Bauwerke gelockert. Hierzu werden in den textlichen Festsetzungen mögliche Überschreitungen der *GRZ* nach § 19 (4) BauNVO verankert. Die Anordnung von Stellflächen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, aber auch aus gestalterischem Grund durch gebietsbezogen gestaffelte Festsetzungen von *Bebauungstiefen* geregelt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert. Ausgenommen hiervon ist das *MI*.

Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den gewählten Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die *Dachneigung* oder die *Höhe der Trauflinie*. Auf diese Weise wird das *Maß der baulichen Nutzung* hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird.

#### Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Stadt- & Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Die Farben und Materialien der Fassaden und Dächer sollen sich an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein hohes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben. Die *Örtlichen Bauvorschriften* sollen ein harmonisches Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglichen und einem Identitätsverlust des Stadtbildes entgegenwirken.

Die *Örtlichen Bauvorschriften* wurden in detaillierter Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Sassnitz erst nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB im

Entwurf zum BP 39 ergänzt. Demgemäß wurde anschließend eine erneute (verkürzte/ beschränkte) Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **2.6 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Anlagen und Nutzungen sowie befristete bzw. bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Im Plangebiet südwestlich belegen ist eine Dienstliegenschaft des Bundes sowie eine zugehörige, öffentliche Erschließungsstraße. Eigentümer der Liegenschaft ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Betroffen sind die Flurstücke 174/1, tlw. 175/17, 176/17, 176/18, 176/19, 179/8, 196/2, tlw. 196/6, 197/1, 197/3, 197/4, 198/1, 198/3, 198/4, 199/2, 199/3, 199/4, 199/5, 200/1, 200/6 und 201/5 der Flur 6, Gemarkung Sassnitz. Genutzt wird die Liegenschaft durch das Hauptzollamt Stralsund. Die Planzeichnung zum BP Nr. 39 beinhaltet für diesen Bereich den Rückbau des baulichen Bestandes und die Errichtung einer Erschließungsstraße.

In der Stellungnahme vom 25. Juli 2013 teilt die BlmA mit, dass von einer Weiternutzung des Grundstücks auszugehen ist. Zur Konfliktbewältigung erfolgte am 27. August 2013 eine Zusammenkunft von Vertretern der Stadt Sassnitz, der Vorhabenträgerin, Firma Karstens, der Bundesfinanzdirektion, der BlmA, des Zoll und der beauftragten Planungsbüros.

Im Ergebnis wurde vereinbart, dass die Stadt Sassnitz und die Vorhabenträgerin zeitnah die Prüfung und Entwicklung eines Alternativstandortes für die Unterbringung der Zolldienststelle veranlassen. Bei der Wahl und künftigen Betreibung eines Alternativstandortes dürfen für den Bund keine Nachteile oder Belastungen finanzieller oder logistischer Art im Bezug zum bisherigen Standort erwachsen. Eine nachfolgende Vereinbarung zur Verlegung des Standortes kann nur nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Zoll und der BlmA sowie nach Zustimmung des Bundesfinanzministeriums erfolgen. Die Entwicklungskosten trägt die Vorhabenträgerin.

Als Entwicklungszeitraum wird eine Dauer von ca. 3 Jahren avisiert. Um einerseits dem Bund die weiterhin uneingeschränkte Nutzung der vorhandenen Dienstliegenschaft zu ermöglichen und andererseits die städtischen Planziele mit dem BP Nr. 39 ohne Einschränkung verwirklichen zu können, muss der BP Nr. 39 über entsprechende Planinstrumente verfügen. Dabei soll die Entstehung eventueller Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Stadt Sassnitz bedient sich hierzu der Festsetzung von Zulässigkeiten mit auflösender Bedingung (Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände) nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO (entsprechend Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz vorhandener Anlagen und Nutzungen in Anlehnung an die Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

Danach können die Planziele des BP Nr. 39 im betroffenen Gebietsteil zur Umsetzung gelangen, wenn ein Alternativstandort für die Dienstliegenschaft des Bundes gefunden und die Nutzung der bisherigen Liegenschaft aufgegeben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt können die vorhandenen Anlagen und Nutzungen der Bundesliegenschaft uneingeschränkt weitergenutzt und bei Bedarf erneuert und/oder umgenutzt werden. Weiterhin können ausnahmsweise bauliche Erweiterungen zugelassen werden, soweit die Gebietsverträglichkeit gewahrt bleibt. Die Vorschriften des § 10 LBodSchG M-V zur Vorsorge an Steilhängen und Steilufern gelten hiervon unberührt.

Die Verlautbarung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes nach § 179 BauGB ist i. d. F. entbehrlich. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nach Aufgabe der Bundesliegenschaft die Übernahme des Baugrundstücks und die nachfolgende Erschließung und Bebauung gemäß BP Nr. 39. Die Verpflichtung zum Rückbau und die Wiedernutzbarmachung des Baugrundstücks ist im Städtebaulichen Vertrag VHT ./ Stadt Sassnitz zu vereinbaren.

### 3. Ausgewählte Schutzgüter

#### 3.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst auf die Umgebung ergeben, sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb seiner Umgebung und deren Nutzungen ergeben, wurden im Rahmen der Entwurfserstellung geprüft. Hierzu wurde durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: Entwurf 19. November 2012) erstellt und nach Abstimmung mit dem LK VR, Sachgebiet Immissionsschutz ergänzt (Stand: 26. Mai 2013). In diesem Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Als Berechnungsgrundlagen wurden Verkehrsdaten der benachbarten Straßen ermittelt bzw. prognostiziert. Im Weiteren wurden die Betriebsdaten des Hafengebietes mit dort belegenen Gewerbebetrieben sowie die zugehörigen Emissionsansätze aus den weiterhin vorliegenden, gutachterlichen Schallprognosen verwendet, die bereits im Rahmen benachbarter Bauleitplanungen erstellt worden waren. Diese wurden durch eine aktuelle Bestandserfassung und Überprüfung ergänzt.

Danach führen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zu keinerlei kritischer Beeinträchtigung. Dies gilt auch für die am Tage, insbesondere im Hafengebiet gewerblich erzeugten Geräusche und Freizeitgeräusche. Selbst bei künftiger maximaler Auslastung der nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 10.1 „Sondergebiet Stadthafen – Östlicher Teil“ möglichen Nutzungen werden für die Tagzeit keine gebietsübergreifenden Überschreitungen der nach der TA Lärm geltenden Obergrenzen prognostiziert.

Abgesehen vom alljährlichen Hafenfest der Stadt Sassnitz gilt dies auch für die derzeit im Geltungsbereich des BP 10.1 vorhandenen Nutzungen in der Nacht. Indes ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund des breiten Spektrums der künftigen Entwicklung im BP 10.1 während der Nachtstunden je nach Ausmaß der im künftig noch entstehenden, im Freien betriebenen Gastwirtschaften, aber auch bei nächtlicher Tätigkeit der im Hafengebiet bereits ansässigen oder noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu Überschreitungen des Nacht-Richtwertes der TA Lärm kommen kann.

Das *SO Stadthafen – Östlicher Teil* ist aufgrund der hier geltenden Festsetzungen und beabsichtigten Nutzungsdurchmischung dem Gebietscharakter eines Kerngebietes nach § 7 bzw. dem eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zuzuordnen. Danach kann es sowohl zwischen Nutzungen verschiedener Störgrade und Schutzbedürfnisse innerhalb des Plangebietes als auch gebietsübergreifend, insbesondere mit benachbarten Wohnnutzungen zu nächtlichen Lärmkonflikten kommen.

Mögliche Beeinträchtigungen können jedoch (der Empfehlung der vorliegenden gutachterlichen Aussagen folgend) durch ein rechtzeitiges und sorgfältiges Monitoring der nächtlichen Lärmimmissionen nach § 4c BauGB vermieden werden. Auf diesem Wege sollte die Stadt Sassnitz sich abzeichnende Entwicklungen frühzeitig ermitteln und ggf. geeignete Lenkungs- und Minderungsmaßnahmen ergreifen.

So sind z. B. künftige Gewerbeansiedlungen im Hafengebiet vor Erteilung einer Bau-/Betriebsgenehmigung hinsichtlich ihrer (nächtlichen) Gebietsverträglichkeit zu überprüfen. Künftige Freisitze gastronomischer Betriebe sollten seeseitig an nach Norden Lärm abschirmend wirkenden Gebäuden angeordnet werden. Alternativ sind im Einzelfall in der Nacht geltende Betriebsbeschränkungen zu prüfen.

Dabei dient das Monitoring nach § 4c BauGB nicht nur der Vermeidung gebietsübergreifender sondern auch Beeinträchtigungen, die innerhalb des Hafengebietes eintreten können. So gelten

aufgrund der mit den Festsetzungen des BP 10.1 beabsichtigten Nutzungsmischung schon innerhalb des SO Stadthafen, i. d. F. dem Gebietscharakter eines Kerngebietes nach § 7 bzw. Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO entsprechende Obergrenzen der TA Lärm. Grundsätzlich gilt in Gebieten mit Mischnutzungen der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, ohne die eine gebietsverträgliche Existenz mit- und nebeneinander zulässiger Betriebe nicht möglich ist.

Während des einmal jährlich durch die Stadt Sassnitz ausgerichteten Hafenfestes sind deutliche Richtwertüberschreitungen zu erwarten, wobei selbst der weniger strenge Richtwert für seltene Ereignisse überschritten werden dürfte. Hier ist jedoch die geltende höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH (Urteil BGH v. 26. Sept. 2003) zu berücksichtigen, wonach bei Veranstaltungen, die für eine Stadt oder Gemeinde von besonderer Bedeutung sind und nur einmal jährlich stattfinden, Nachbarn auch nach 22 Uhr ... eine über die Richtwerte hinausgehende Lärmbelästigung zuzumuten sei. Mit Rücksicht auf die Nachtruhe gilt dies in aller Regel aber nur bis Mitternacht. Demgemäß sind in den vorliegenden gutachterlichen Schallimmissionsuntersuchungen auch hinsichtlich der Organisation und Durchführung des Hafenfestes detaillierte Empfehlungen enthalten, die durch die Stadt Sassnitz zu beachten sind.

Wie bereits erläutert, gelten voranstehende Hinweise für mögliche Lärmkonflikte sowohl gebietsübergreifend, als auch innerhalb des *SO Stadthafen – Östlicher Teil* selbst. Daher sind die sich aus den prognostizierten Gewerbegeräuschen ergebenden Konflikte nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Gebietsgrenze (z.B. Schallschutzmauern) zu bewältigen. Letztere sind auch aufgrund städtebaulicher, das Orts- und Landschaftsbild betreffenden Belange eher auszuschließen. Auch der gutachterlichen Empfehlung zur Entwicklung mischgebietsähnlicher Nutzungen soll aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden. Somit verbleibt das Gewicht möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beim gutachterlich empfohlenen, städtischen Monitoring nach § 4c BauGB.

Für die im BP 39 geplante Bebauung ergeben sich trotz der voran beschriebenen Konflikte keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Nach den prognostizierten Verkehrsgeräuschen wären lediglich für die südlich belegenen Gebäude die Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109 zuzuordnen, sodass sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutzverordnung) keine zusätzlichen baulichen Anforderungen ergeben. Die für Gewerbegeräusche geltende TA Lärm enthält keine Anforderungen an resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen an Gebäuden, da der jeweilige Immissionsort bereits außerhalb des Gebäudes liegt und bereits hier die geltenden Richtwerte einzuhalten sind.

### 3.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

An das Plangebiet südöstlich angrenzend befindet sich eine der Hangsicherung des Gebietes dienende, historisch bedeutsame Stützmauer, die als Bestandteil des Denkmals Nr. 652 in der Denkmalliste des LK VR geführt wird. Die innerhalb des BP 39 geplante Bebauung darf zu keiner Beeinträchtigung dieses Denkmals führen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **4.1 Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Stadt Sassnitz hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Öffentliche Anlagen des ZWAR sind angrenzend an das B-Plangebiet vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem ZWAR zu regeln.

Für die geplanten Bauvorhaben sind die Neuerrichtung und der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Der nutzbare Anschlusspunkt ist im konkreten technischen Planungsverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen übergeben. Die Einleitbedingungen richten sich nach der Abwassersatzung des ZWAR.

Nach dem vorliegenden Bebauungsentwurf wird das Versetzen der auf Flurstück 176/14 der Flur 6, Gemarkung Sassnitz belegenen Pumpstation erforderlich. Diesbezüglich sind die konkreten Abstimmungen durch einen zu beauftragenden Fachplaner mit dem ZWAR zu führen und in einem Erschließungsvertrag zu sichern. Die hier entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erschließungsträgers, Karstens Projektentwicklung GmbH Kiel.

### **4.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser dient das in der Anlage vorliegende Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Volker Weiße (Nr. 01/50/10 vom 01.10.2010). Dieses Gutachten liefert umfassend Aufschluss über die Baugrundbeschaffenheit. Danach ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, die vollständige Ableitung in eine öffentliche Regenwasserleitung ist erforderlich.

Eine zentrale Regenwasserleitung ist im öffentlichen Bereich der Stralsunder Straße vorhanden. Für die geplanten Bauvorhaben ist die Überprüfung der vorhandenen Dimensionen und ggf. die Errichtung einer Zwischenhaltung (Regenrückhaltebecken) erforderlich. Die anfallende Regen-

wasser-Menge aus dem Plangebiet ist zu ermitteln und dem ZWAR mitzuteilen. Dieser prüft, ob ggf. eine RW-Rückhaltung notwendig und vorzusehen ist. Die nutzbaren Anschlusspunkte sind im konkreten technischen Planungsverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Niederschlagswasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen.

Innerhalb Plangebiet befindet sich eine Regenwasserleitung, die im Zuge der Erschließung umzuverlegen ist. Auch diesbezüglich sind die Abstimmungen durch einen Fachplaner mit dem ZWAR zu führen und in einem Erschließungsvertrag zu sichern. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

### 4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist der Bedarf der Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet zu ermitteln. Das Wasserdargebot muss für die Gesamtplanung ausreichend sein. Ggf. ist in den oberen Etagen der geplanten Gebäude eine Druckerhöhung technisch vorzusehen.

Es ist anzustreben, dass die Anlagen und Leitungsführungen, die in Rechtsträgerschaft des ZWAR übergehen werden, im öffentlichen Bereich liegen.

Sowohl die Trinkwasserver- als auch die Abwasserentsorgung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln. Die Kosten für die innere Erschließung, Umverlegungen, Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

### 4.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Laut Stellungnahme des ZWAR vom 14. März 2013 sind über die Leitungsführungen des ZWAR lediglich 48 m<sup>3</sup>/h, also nur die Hälfte des erforderlichen Grundschutzes abgedeckt.

Kann der Löschwasserbedarf nicht oder nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind gezielt örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

## 4.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke möglich ist und welche ausgebaut werden können.

Voraussichtlich ist die Umverlegung der im Plangebiet vorhandenen 0,4 kV und 20 kV Kabel erforderlich. Dies ist mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.

Eine technische Lösung zur Erschließung/ Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann erst nach Beantragung des Leistungsbedarfes erarbeitet werden. Daraufhin werden entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse erstellt und ausgehört. Erforderlichenfalls müssen im Plangebiet eine/ mehrere zusätzliche Trafostationen gestellt werden. Der freizuhaltende Flächenbedarf hierfür wäre je Kompaktstation ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.

### allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

### Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

## 4.6 Wärmeversorgung

Die Stadt Sassnitz ist vollständig zentral mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im Plangebiet und versorgen die vorhandenen Einrichtungen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Dazu sind neue Leitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt ist mit den technischen Planungen zu ermitteln. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes der EWE gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

#### allgemeine Informationen

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung werden an beauftragte Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne übergeben. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung dieser Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

Neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung können Planungen zur Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen erstellt werden. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Es wird die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster empfohlen.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann sind Lösungen zu suchen, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend der Vorgaben zu sichern.

Bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Es wird nach Beendigung der Bautätigkeit um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung gebeten. Bei Bauabnahmen wird um Hinzuziehung der EWE gebeten.

## 4.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

Zur Durchführung der Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich. In der Stellungnahme der Telekom vom 20. März 2013 wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls die Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Zur Vorbereitung eines Erschließungsvertrages sind der Telekom nachfolgende Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung
- Koordinierter Leitungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detailangaben zu den Flurstücken (Nr., Flur, Gemarkung)

#### allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 91) 2588 0965.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Ausschreibung) schriftlich anzuzeigen.

Für die Planung der Erschließung ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Barther Straße 72, 18437 Stralsund zuständig. Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Abs. 2 TKV abgeben. Notwendige Umverlegungen im Bereich der neu geplanten Zufahrt und im Zusammenhang mit der Neuversorgung der Gebäude sind kostenpflichtig. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 8 Wochen vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

#### **4.8 Abfallentsorgung/ Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Vorpommern - Rügen, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Umweltschutz bezogen werden.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann. Nach § 12 Abs. 3 AGS sind die zu leerenden Abfallbehälter sowie die zugelassenen Abfallsäcke zu den vom Landkreis festgesetzten Zeiten so an den Bürgersteigkanten bzw. an den Straßenrändern aufzustellen, dass Fußgänger und der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden.

Zur Ermittlung von Altlastverdachtsstandorten dienten die für das Plangebiet erstellte Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz (Stand: 10/2010) und die Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung, Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Schwerin, 26. Juli 2010.

Aus letzterer Unterlage wurden sowohl Bombenrichter als auch Blindgängerverdachtspunkte nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Übernahme der Bombenrichter erfolgte auf Empfehlung des Landesamtes, da auch im Bereich der kartierten Trichter eine Kampfmittelbelastung durch Blindgänger nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich der ehemaligen Trafostation (bereits zurückgebaut) auf Flurstück 201/2 ist ein Altlastverdachtsstandort bekannt. Hier liegt vermutlich eine erhöhte MKW-Belastung (Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen) vor. Dies ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Danach ist etwaiger Bodenaushub besonders zu lagern bzw. nur für ausgewählte Wiedereinbauten verwendbar. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind in diesem Bereich weitere Bodenuntersuchungen auf die Parameter nach Tab. 11. 1.2-1 der LAGA TR Boden und PCB6 (polychlorierte Biphenyle) durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Fachgebiet Umweltschutz des LK VR vorzulegen (Details siehe Baugrundgutachten in der Anlage).

## 4.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Nordwesten von der Stralsunder Straße aus über den Abzweig der Trelleborger Straße zu erreichen. Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes dient die Verkehrsuntersuchung, BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft, Neubrandenburg, Stand 12/2012. Danach gilt die vorhandene Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung und des bis 2025 prognostizierten Verkehrs als ausreichend ausgebaut.

Zur Planung und Einrichtung der Zufahrt sind entsprechende Abstimmungen zwischen der Stadt Sassnitz, dem Straßenbauamt Stralsund und dem beauftragten Fachplanungsbüro erforderlich. In die Planung ist die Straßenverkehrsbehörde des LK VR einzubeziehen.

Verkehrsflächen für den Straßenverkehr wie Fahrbahnen, Zufahrten, Geh- und Radwege sowie Stellplätze des ruhenden Verkehrs, die einer Beschilderung mit Verkehrszeichen erfordern, sind gemäß § 45 Abs. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zu genehmigen.

Die Verkehrsplanung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Sassnitz und dem Erschließungsträger.

### Innere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die als Ringstraße ausgebildet, das M1 und SO1 vollständig erschließen und zunächst bis an die Gebietsgrenze von SO2 herangeführt werden soll. Nach Erstellung der Straße soll diese in die Trägerschaft der Stadt Sassnitz übergeben werden. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Gewährleistung des ggf. erforderlichen zweiten Rettungsweges nach § 33 LBauO M-V können zusätzliche Zufahrten- und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der §§ 5 und 37 LBauO M-V erforderlich werden.

Die hierzu erforderliche Fachplanung ist durch den Erschließungsträger zu erstellen und mit der Stadt Sassnitz im Detail abzustimmen. Diese Fachplanung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Sassnitz und der Karstens Projektentwicklung GmbH Kiel.

### Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen vornehmlich in Tiefgaragen errichtet werden. Die Ermittlung der Stellplatzkapazität hat gemäß den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz vom 08. Juni 2004 zu erfolgen.

## 5. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20 000 m<sup>2</sup>) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Die Kompensationspflicht entfällt als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die

Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationsanforderungen kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

## 5.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden, Relief

Böden und Relief sind durch die frühere Bebauung und Nutzung bereits stark anthropogen vorbelastet. Versiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind im Geltungsbereich charakteristisch. Details hinsichtlich der Ausprägungen im Untergrund sind dem Baugrundgutachten des INGENIEURBÜROS WEISSE (2010) zu entnehmen.

Die beeinträchtigten, versiegelten und bereits entsiegelten Flächen unterliegen nach Aufgabe der Nutzung heute der Sukzession und sind teilweise vollständig mit Vegetation überwachsen.

### Grund- und Oberflächenwasser

Trinkwasserschutzzonen, Still- oder Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Da gemäß Baugrundgutachten die flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, ist ggf. im Zuge der späteren Ausführungsplanung zu prüfen, inwieweit unverschmutztes Niederschlagswasser wenigstens teilweise aufgefangen und für die Bewässerung von Grünflächen in trockenen Sommern nachgenutzt werden kann.

### Klima, Mikroklima

Die Niederschläge werden in Sassnitz mit durchschnittlich rund 650 mm im Jahr angegeben. Sie sind im Verhältnis zu anderen Gebieten auf der Insel Rügen deutlich höher.

Auf das Großklima wirkt sich die künftige Bebauung nicht aus. Kleinklimatische Veränderungen sind bereits heute im Plangebiet durch die vorhandene, teilweise flächige Versiegelung gegeben. Insbesondere im Hochsommer und bei Windstille erwärmen sich die versiegelten Flächen und exponierten Böschungen stark. Eine spätere Durchgrünung des Gebietes entlang von Straßen und Wegen sowie der Erhalt von strukturierten Vegetationsbeständen an Böschungen vermindern Aufheizeffekte und schaffen ein ausgeglichenes Mikroklima im Plangebiet.

### Biotope

Sassnitz ist nach der naturräumlichen Gliederung Nr. 12 dem nördlichen Insel- und Boddenland zuzuordnen. Als potenziell natürliche Vegetation sind hier subatlantische Buchenmischwälder (Perlgras-, Eschen-Buchenwälder) charakteristisch. Das Plangebiet östlich der Trelleborger Straße ist durch die ehemalige Bebauung und Nutzung bereits anthropogen so stark überformt, dass die potenziell natürliche Vegetation nicht mehr nachzuweisen ist.

Unterschiedliche Brachestadien, Siedlungsgestrüpp- und -gebüsche, Baumgruppen, Gebäude, und sonstige versiegelte Flächen, Nutzgärten, Aufschüttungen und Ablagerungen prägen das Gebiet heute. Folgen Biotope finden sich:

- Brache der Siedlungsgebiete mit teilweise aufkommenden Gebüsch im Bereich der abgeschobener Flächen und vergrasteten Hänge
- Ziergehölze, Nadelgehölze, einzelne jüngere Laubgehölze
- Zierhecken und freiwachsende Heckenstrukturen, teilweise in Hanglage
- ruderale Trittschutt, gestörte Stellen, Rohboden
- Gebäude mit Zier- / Nutzgärten
- flächige Versiegelungen (Straßen, Zufahrten, Lagerflächen, Parkplätze)

- Hangbefestigungen, teilweise überwachsen
- vereinzelt geschützte Gehölze gemäß Baumschutzsatzung



östlich gelegene Flächen im Plangebiet in Sassnitz (Juli 2012)



westlich gelegene Flächen im Plangebiet in Sassnitz (Juli 2012)

Im Folgenden werden die dominanten Biotope (Kartieranleitung, Stand 2010) beschrieben.

#### Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (14.11.1 OBS):

Nach Aufgabe der Nutzung haben sich teilweise flächendeckend Brachen unterschiedlicher Ausprägung eingestellt. Im Bereich von Abbruchflächen mit Fundamentresten finden sich aspektbildend Landreitgrasfluren, andere Bereichen werden von Rainfarn oder Beifuss dominiert. Stellenweise sind versiegelte Flächen bereits vollständig überwachsen. Die Böschungen sind vergrast und vereinzelt oder flächig mit Gebüsch und Kletterpflanzen bewachsen.

#### Siedlungsgehölze, -hecken, u.a. mit Zier-, Nadelgehölzen (13.2.1 PHX, 13.2.3 PHZ)

Ältere Bäume fehlen weitgehend. Größere Gehölze stocken im Übergangsbereich zum B-Plan „Sondergebiet Stadthafen“ bzw. südlich der Garagen im Bereich der dortigen Böschungen sowie im Umfeld einzelner Gebäude im Plangebiet. Auf den Grundstücken sind nur einzelne Nadel- und

Laubbäume nachzuweisen. Im Übergang zum Flurstück 183/4 an der westlichen Plangrenze stocken ältere Laubgehölze, die erhalten werden sollten.

Im Bereich der noch vorhandenen Gebäude im Gebiet finden sich zudem Zierhecken und –gehölze bzw. Schnitthecken.

#### Ruderale Trittflur (10.2.1 RTT)

Im Übergang zwischen Pfaden (Rohboden) und bewachsenen Flächen oder in Fugen im Bereich von versiegelten Flächen hat sich ruderales Pionier- und Trittflur stark ausgebreitet.

#### Fauna

Während der Begehungen der Flächen im Juli 2012 wurden keine besonderen Beobachtungen von Tierarten, insbesondere streng geschützter Arten, gemacht. Die Biotoptypen lassen jedoch vermuten, dass in den Hanggebüsch, in Zierhecken sowie in den Nadel- und Laubgehölzen Vogelarten der Siedlungen brüten sowie Klein- und Raubsäuger die Brachflächen nutzen.

Ein Teil der grasigen Böschungsvegetation soll als begrünte Böschung erhalten bleiben und kann mit Strauchgruppen ergänzt werden. Bereits mit Sträuchern bewachsenen Böschungen im Norden, die erhalten bleiben, sind ggf. mit Einzelgehölzen (Hochstämmen) aufzuwerten.

Sofern an anderen Stellen im Plangebiet Zierhecken, Einzelgehölze und Sträucher entfernt werden müssen, hat dies zum Schutz der Brutvogelarten ausschließlich in den Wintermonaten, außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (Niststätten-schutz). Gleiches gilt für den Abtrag der krautigen Bodenvegetation, da bodennah brütende Vogelarten, z.B. Bachstelze, als Kulturfolger im Umfeld von Brachen nicht auszuschließen sind. Nähere Erläuterungen zu möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind der Artenschutzprognose zum Bebauungsplan Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 11/2012) zu entnehmen.

#### Ortsbild

Das Umfeld des Plangebietes wird von der mehrgeschossigen Bebauung an der Trelleborger und Stralsunder Straße sowie im Süden durch den heutigen Bestand im „Sondergebiet Stadthafen“ geprägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst dominieren Brachen, versiegelte Flächen, einzelne Gebäude und die steilen Böschungen der ehemaligen Zufahrt.

#### Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht, Bodendenkmale

Europäische oder nationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und liegen nicht im direkten Umfeld. Im Geltungsbereich wurden keine geschützten Biotope, Geotope oder Allees nach § 20 oder § 19 NatSchAG M-V erfasst. Die Gebüsche und kleineren Bäume sowie die Nadelgehölze in einzelnen Gärten wurden den Siedlungsbiotopen bzw. Brachestadien zugeordnet. In Randlage befinden sich einzelne ältere Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz zuzuordnen sind.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Hinweise im Bebauungsplan zum Verfahren bei Funden während der Bauarbeiten sind zu berücksichtigen.

## **5.2 Auswirkungen des Vorhabens**

Das Plangebiet an der Trelleborger Straße ist bereits durch die vorhandene großflächige Versiegelung und die frühere Nutzung vorbelastet.

Die geplante GRZ wird sich künftig voraussichtlich im Bereich von 0,4 bis 0,6 bewegen und somit dem ehemaligen Zustand weitgehend entsprechen. Flächen werden teilweise durch Verkleinerung und Verlagerung von Straßen und Wege oder Gebäudeabbruch entsiegelt oder neu versiegelt, die

Grundstücksfreiflächen neu gestaltet. Die verbleibenden Grünflächen im Bereich der Böschungen sind als dichte Gebüschflächen zu erhalten oder zu entwickeln.

Bei einer ausreichenden Be- und Durchgrünung der künftigen Bauflächen in Randlage zur Ostsee, verbunden mit einer nur geringen Aufheizung von befestigten Flächen, werden im Baugebiet nur kleinflächig Auswirkungen auf das Mikroklima erwartet. Die Gehölzbestände in südlicher Hanglage zum Stadthafen sind kleine Frischluftentstehungsflächen am Rande des Baugebietes, die dauerhaft erhalten bleiben sollten.

Die Neuversiegelung von Flächen ist ein Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V, da Biotope entfernt und Boden zusätzlich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist stellenweise mit einer Anpassung des Geländes durch Auftrag und Abtrag von Schotter- oder Bodenmassen zu rechnen, um die vorhandenen Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes zu überwinden. Heute noch vorhandene Puffer-, Speicher- und Grundwasserneubildungsfunktionen des Bodens sowie Lebensraum für Arten auf biotisch aktiven Flächen gehen verloren. Dem gegenüber stehen jedoch größere Flächen, die entsiegelt und dauerhaft begrünt werden können und die verlorenen Funktionen wiederherstellen.

### **5.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Durch die Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes werden unbeeinträchtigte Flächen in Sassnitz nicht in Anspruch genommen (Vermeidung).

Heute versiegelte Flächen im Plangebiet, die im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung, nicht mehr benötigt werden, sollen zurückgebaut und naturnah gestaltet werden. Während der Bau-phase ist die Belastung des noch unbeeinträchtigten Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden.

Zur Verringerung der Vollversiegelung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wird für Stellplätze und Fußwege die Verwendung von versickerungsfähigem Material vorgeschlagen, sofern dies gemäß Baugrundgutachten möglich ist.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebietes nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzung von einzelnen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksfreiflächen sollte im Verfahren berücksichtigt werden. Dies trägt langfristig, neben einer harmonischen Farbgebung der Gebäude, auch zur Einbindung der Häuser in exponierter Lage bei. Die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „begrünte Böschung“ ausgewiesenen Flächen sowie Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sicherheitszone Hang) sind dauerhaft als dichte Gebüsch, ggf. mit einzelnen Überhältern zu erhalten bzw. neu zu bepflanzen. Eine Bepflanzung trägt zur Böschungsbefestigung bei und bietet wichtige innerörtliche Lebensräume sowie Trittsteinbiotope für Siedlungsarten in exponierter Lage.

Bei Bodenarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume in Randlage des Geltungsbereiches sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

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.

## 5.4 Eingriffsbewertung und Kompensation

Die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgte auf der Grundlage des Naturschutz- ausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) in der aktuellen Fassung. Nach § 12 des NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes u.a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe sind vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei hat eine Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang. Zu berücksichtigen ist auch das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Mit der Überplanung eines überwiegend versiegelten Standortes wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Überplanung führt zunächst zu einer großflächigen Entsiegelung durch die Entfernung von mindestens 6 Gebäuden und mehreren Nebenanlagen (Garagen) sowie den teilweise breiten Zufahrten und Plätzen im heutigen Gebiet. Bereits in der Vergangenheit wurden größere Flächen, auf denen sich heute Brachvegetation befindet, entsiegelt.

Dem gegenüber stehen nach Umsetzung der Planung mehrere mehrgeschossige Gebäude mit teilweise schmaleren Zufahrten in Bereichen, die heute bereits bebaut oder verdichtet sind.

Die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz – Baumschutzsatzung – vom 03.09.2007 regelt u.a. den Schutz des Bestandes innerhalb des Stadtgebietes Sassnitz einschließlich der Ortsteile. In der Regel sind Bäume ab 60 cm Stammumfang in 1,3 m Höhe geschützt. Sonderregelungen mit Details zu einzelnen Arten sind der Satzung zu entnehmen. Nach § 6 sind Ausnahmen von den Verboten nach § 4 der Satzung zulässig. Sofern vereinzelt schutzwürdige Bäume der Satzung unterliegen und nicht erhalten werden können, sind diese im entsprechenden Verhältnis gemäß Satzung gesondert zu kompensieren.

Die vorgefundenen flächigen Biotope haben heute aufgrund der Vorbelastungen eine Wertigkeit von durchschnittlich 0 bis 1 gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V*. Diese können entsprechend kompensiert werden. Für die Berechnung wurde eine GRZ von 0,4 - 0,6 zzgl. 50 % berücksichtigt.

Der heutige Bestand umfasst eine Versiegelung von 1,9526 ha. Die zukünftige Planung umfasst eine maximale Versiegelung von 2,5789 ha, sofern die 50 % Überschreitung ausgenutzt werden. Demnach übersteigt die künftige Versiegelung die heutige um maximal 0,6263 ha. Die verbleibenden Grundstücksfreifläche/Grünflächen in der Größe von 1,5066 ha werden überwiegend neu gestaltet.

Tabelle 1: Kompensationsermittlung

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps in ha	Kompensationserfordernis (Kompensationsfaktor + Versiegelungsfaktor + Korrekturfaktor)	Wirkungsfaktor	Bedarf
Umwandlung von Siedlungsbrache mit Einzelgebüschchen, ruderales Trittschicht, Wertstufe 1 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (0,6263)	1,5 + 0,5 x 0,75	---	0,9395
Umwandlung von Siedlungsbrache mit Gebüschchen, vegetationslose Flächen, gestörte, ruderales Trittschicht, Wertstufe 0-1 in Grundstücksfreifläche, Wertstufe 0 (1,5066 ha), Wertdifferenz max. 0,5	0,5 x 0,75	---	0,5649
Summe			1,5044

Es wurde ein Bedarf von insgesamt 1,5044 Flächenäquivalenten (FÄ) unter Berücksichtigung der maximalen Versiegelung ermittelt. Eine additive Berücksichtigung faunistische Sonderfunktionen

oder Aufschläge für das Landschaftsbild erfolgten nicht, da die Flächen vorbelastet sind. Der Bedarf lässt sich verringern, indem auf die maximale Überbauung (50%) verzichtet wird.

Bei Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung ist eine Kompensation des Eingriffs nicht zwingend erforderlich. Sofern sich die Stadt Sassnitz dennoch für eine Kompensation des Eingriffs entscheidet, können innerhalb des Plangebietes nur Einzelmaßnahmen erfolgen, z.B. straßenbegleitende Gehölzpflanzungen oder Aufwertungen der Grünflächen (Böschungen). Darüber hinaus lassen sich die künftigen Grundstücksfreiflächen durch Solitärpflanzungen zwischen den Gebäuden oder im Bereich der Stellplätze gestalterisch verbessern.

Vorschläge für eine Kompensation des Eingriffs:

- z.B. Pflanzung von 60 Bäumen (Hochstämmen, 16/18 STU) im Plangebiet (25 m<sup>2</sup> / Baum, gesamt 0,15 ha, Kompensationsfaktor 3,5, Wirkungsfaktor 0,8), entspricht 0,42 Flächenäquivalente
- und z.B. parkartige Gehölzpflanzungen, 0,3100 ha mit heimischen Arten oder Aufforstung von Wald mit 30 % Sukzessionsanteil außerhalb von Bebauung, 1,085 Flächenäquivalente, (Kompensationsfaktor 3,5)

Die Maßnahmen können mit anderen Kompensationsmaßnahmen der Stadt Sassnitz kombiniert werden. Nach Durchführung wäre der Eingriff zu 100 % ausgeglichen.

## 6. Zusammenfassung

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Stadtbild der Stadt Sassnitz ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Stadt Sassnitz. Die städtebauliche Nachverdichtung erfolgt innerhalb des Stadtkerns mit Anbindung an die städtische 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 Errichtung des Vorhabens im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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. Gleichwohl stellen die Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da zusätzlicher Grund und Boden bei maximaler Nutzung versiegelt wird. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden trotz fehlender Rechtsgrundlage für eine Kompensationsverpflichtung ermittelt und können ggf. im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB vereinbart werden.

Es wird erwartet, dass die aufgezeigten Nutzungen des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar zu bewerten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ sind erfüllt.

Sassnitz, ~~August 2014~~

25.03.2015



## 7. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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 der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777)
- **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)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert
- **Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 11. September 2006
- **Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung)** vom 13. November 2007
- **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungs-Gebietes „Stadthafen“ (Sanierungssatzung)** vom 12. Dezember 2003
- **Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Stadthafen - östlicher Teil“,** in Kraft seit 2006

## 8. Quellenverzeichnis

### Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz**, wirksam 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
- **Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern**, 2. vollständig überarb. Auflage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in M-V, LAUN 1998, Heft 1, Hrsg. LUNG M-V 2010
- **ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sassnitz**, Dr. Hölling & Partner, Berlin, Stand 11.10.2011
- **Digitaler Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Flur 5, 6, 7, Gemarkung Sassnitz, vom 13. August 2012, KVA Vorpommern-Rügen, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund
- **Entwurfsvermessung**, Dipl.-Ing. Holger Krawutschke, ÖbVI, Bergen auf Rügen, Stand 2002 u. 2010, sowie ergänzend Dipl.-Ing. Arno Mill, ÖbVI, Sehlen, Maßstab 1:500, Stand September u. Oktober 2012
- **Multitemporale Luftbilddauswertung Sassnitz (Untersuchung Kampfmittelbelastung)**, Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Schwerin, 26. Juli 2010
- **Entwurf Bebauungsplan der Stadt Sassnitz Nr. 9.1 "Terrassenpark"**, Stand: Vorentwurf 2009
- **Rechtsverordnung Denkmalbereich „Ensemble Stadtmitte der 50er Jahre“**, LK VP-Rüg, noch nicht gültig
- **Präsentation Bebauungsvorschlag**, Architekten FABRIK No 40 Weiß & Faust, Berlin, Stand August 2012

### Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) zuletzt eingesehen am 10. Oktober 2012