

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Stadt Sassnitz

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 37

„Wohnanlage Arkonastraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 37 „Wohnanlage Arkonastraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 37 "Wohnanlage Arkonastraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Die unter § 4 (3) Nr. 3 (Anlagen für die Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Eine Überschreitung einer straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden sowie Garagen ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, ausgenommen sind Nebenanlagen innerhalb der Baufenster.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 4,5 m zulässig.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)



II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1) Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder flächig verkleidete Fassaden auszuführen. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.



Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	4
1.1.) Geltungsbereich.....	4
1.2.) Ziele der Planung	5
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	5
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	5
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	6
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	6
2.) Städtebauliche Planung.....	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.2.) Festsetzungen.....	8
2.3.) Flächenbilanz.....	8
2.4.) Erschließung.....	9
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4.2.) Ver- und Entsorgung.....	9
3.) Auswirkungen.....	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	10
3.2.2.) Schutzgutbetrachtung.....	11
3.2.3.) Eingriffsermittlung.....	14
3.2.4.) Schutzgebiete.....	16
3.2.5.) Zusammenfassung.....	16

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 51/2 (teilw.), 52/2 (teilw.), 54/1, 55/2 (teilw.), 56/2 (teilw.), 57/13, 53/24, 64 (teilw.), 66/4 (teilw.), 7/69, 7/66, 9/28 (teilw.), der Flur 8, Gemarkung Lancken mit einer Fläche von rund 1,6 ha. Das Plangebiet liegt zwischen Arkonastraße und Granitzer Straße nordwestlich der Innenstadt.

Als Plangrundlage dient eine topographisch Vermessung des Plangebiets durch den ÖbVI Krautschke Meißner Schönemann, Bergen mit Stand April 2012 mit Darstellung des aktuellen Liegenschaftskatasters.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen gemäß Flächendarstellung im Flächennutzungsplan innerörtliche Baulandpotenziale als Wohngebiet entwickelt und erschlossen und so der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden.

Gleichzeitig sollen mit der Planung die mit Abriss des früheren Lehrlingswohnheims entstandene Brachfläche einer geordneten Wiedernutzung zugeführt und so die bestehende Ortslage allgemein gestärkt werden.

Angesichts der Lage innerhalb des durch Arkonastraße (im Norden und Osten) sowie Granitzer Straße (im Süden) gebildeten und vollständig durch angrenzende Baugebiete umgrenzten Siedlungsbereichs ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Mit der Innenentwicklung kann der weitere Verbrauch freier Landschaftsflächen verringert werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.860 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt, der unter Beteiligung der für die Raumordnung zuständigen Behörde aufgestellt wurde. Von der Einhaltung der Erfordernisse der Raumordnung ist deshalb auszugehen.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen. Gemäß 3.2.1(1) sollen Zen-



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Breege (Ausschnitt ohne Maßstab)

trale Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Nach 4.1(3) sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Nach dem Abriss der Altbebauung (ehem. Lehrlingswohnheim mit Gaststättenkomplex) ist das Plangebiet bis auf eine Trafostation unbebaut.

Das Plangebiet ist angesichts umfangreicher Geländeänderungen heute weitgehend eben (Höhenlage ca. 80,5 m HN). Nur im Randbereich zur Arkonastraße besteht nach Norden und Nordosten hin ein deutlicher Geländesprung von bis zu 6 m.

An das Plangebiet schließen westlich, nördlich sowie östlich durch eine offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete an. Nach Süden befindet sich ein größerer Garagenhof, der den Geschosswohnungsbauten am Rügener Ring zu geordnet ist.



Abbildung 3: Schutzgebiete: FFH-Gebiet blau, Landschaftsschutzgebiet (grün), Nationalpark gelb schraffiert
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in Abstand größer 300 m. In einem Abstand von rund 310 m östlich liegen das FFH-Gebiet: „Jasmund“ (DE 1447-302), das mit weitgehend gleicher Abgrenzung auch als Nationalpark „Jasmund“ geschützt ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet selber nicht vorhanden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf mit Umgebungsbebauung, raith hertelt fuß 4/2012 (ohne Maßstab)

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht eine Erschließung des eingeebneten Geländes durch eine neue Straßenschleife vor, die durch einseitige randliche Baumpflanzungen auch räumlich wirksames Ordnungselement herausgestellt wird. Der südlich entstehende Baublock wird ergänzend mittig durch eine etwas schmalere Stichstraße geteilt, so dass gänzlich auf Sackgassen oder Hinterliegergrundstücke verzichtet werden kann.

Die entstehenden Grundstücke weisen in der Regel eine Größe von durchschnittlich zwischen 400 und 450 qm auf und sind günstig geschnitten. Angesichts durchlaufender Baufenster ist die Parzellierung nicht abschließend festgelegt, so dass je nach Nachfrage auch großzügigere oder knappe-



re Grundstücke angeboten werden können.

Ohne Durchgangsverkehr wird im Plangebiet nur ein geringes Verkehrsaufkommen (weit unter 150 Kfz/h) herrschen, so dass die Verkehrsflächen im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs auch als Aufenthaltsflächen z.B. für spielende Kinder zur Verfügung stehen.

2.2.) Festsetzungen

In Ableitung aus dem Flächennutzungsplan werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland für ortsansässige Familien sollen im Plangebiet ca. 29 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden.

Schon um das flächenmäßig begrenzte Bauland sinnvoll für Wohnzwecke zu nutzen, aber auch um Störungen durch unnötigen Pkw-Verkehr auf den Anliegerstraße im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe zu minimieren, werden Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe scheiden als mögliche Nutzung bereits wegen der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets praktisch aus.

Die Nahversorgung des Gebiets ist durch entsprechende Einrichtungen in der näheren, fußläufig erreichbaren Umgebung gewährleistet (Nahversorgungszentrum Rügener Ring, ca. 300 m).

Neben der angestrebten Wohnnutzung werden vor allem Räume für freiberufliche Tätigkeiten (z.B. Physiotherapie, Steuerberatung o.ä.) sowie nicht störende Handwerksbetriebe und (ausnahmsweise) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen sein. Bei letzteren ist nicht zuletzt an Dienstleistungsbetriebe wie Hausmeisterservice, private Kinderbetreuung o.ä. zu denken, die vom Raumbedarf freiberuflichen Tätigkeiten vergleichbar häufig wohnungsnah entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass auch Doppelhäuser auf entsprechend kleinen Grundstücken als preiswerte Variante des Wohneigentums möglich sind.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um entsprechend der Umgebung den Charakter eines Einfamilienhausgebiets zu erhalten.

Die allgemein festgesetzte offene Bauweise ist auch im näheren Umfeld vorhanden.

Hinsichtlich der Gestaltung soll für die zukünftigen Bauherren grundsätzlich ein großer Spielraum offengehalten werden. Ausgeschlossen werden nur die sogenannten Blockbohlenhäuser, da diese aufgrund eines anderen Konstruktionsprinzips auch in einer abwechslungsreich bebauten Umgebung immer fremd wirken und damit herausfallen.

2.3.) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung Anteil</i>	<i>GRZ</i>	<i>Grundfläche Bebauung</i>	<i>Versiegelung gesamt</i>
Allgemeine Wohngebiete	12.150 qm	0,4	4.860 qm	7.290 qm
Versorgungsflächen (Trafo)	50 qm		--	ca. 10 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung*	2.164 qm		--	ca. 1.840 qm
Straßenverkehrsflächen	1.750 qm			1.750 qm
Gesamtgebiet	21.942 qm		4.860 qm	10.890 qm

* Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün, Versiegelungsgrad 85% geschätzt



2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine neue Straßenschleife, die im Süden von der Granitzer Straße abzweigt.

Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens (kein Durchgangsverkehr, weit unter 150 Kfz/h) soll der Ausbau als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen (Verkehrsberuhigter Bereich, Anlage 1 zu § 40 Absatz 6 und 7 STVO, Zeichen 325.1/ 325.2). Mit der Festsetzung soll die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet gefördert werden.

Nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die alleinige Anlage einer Mischverkehrsfläche für die Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ (Anlage 3, Abschnitt 4 Zeichen Vz 325.1 und 325.2 StVO) nicht ausreichend. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Im Zuge des Ausbaus der neuen Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ist im Gebiet an anderer Stelle Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

Für die Hauptschleife wird eine Flurstücksbreite von 7,5 m vorgesehen, wobei für die Fahrgasse selber nur 4,5 bis 5,0 m veranschlagt wird. Der einseitige Grünstreifen (Baumstandorte) bietet die Möglichkeit zur Anlage der notwendigen Besucherparkplätze.

Für den ergänzenden Stichweg wird bei einer Flurstücksbreite von 5,0 m eine Fahrgassenbreite von 3,5 bis 4,0 m vorgesehen, der voraussichtlich als Einbahnstraße bestimmt wird.

Die Verkehrsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtung (LED) werden durch den Erschließungsträger errichtet und lastenfrei an die Stadt übergeben.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen des ZWAR in der Granitzer Straße angeschlossen werden. Für die Erweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen Erschließungsträger und ZWAR notwendig.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Granitzer Straße herzustellen. Die Regenwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann ebenfalls über die vorhandene Regenwasserleitung in der Granitzer Straße erfolgen. Die Fortführung und innere Erschließung des Plangebiets ist neu zu errichten.

Für die Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen Erschließungsträger und ZWAR notwendig.

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz, 48 m³/h für 2 Stunden) kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die derzeit vorgesehene Bebauung erlaubt angesichts geringer Abstände zwischen den Gebäuden keine weiche Dachdeckung.

Gas- und Stromleitungen befinden sich in der angrenzenden Granitzer Straße und können durch Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden. Als Baufreimachungsmaßnahme ist die vorhandene Trafostation abzureißen, die im Plangebiet liegenden Kabel sind umzuverlegen bzw. stillzulegen. Der vorgeschlagene Standort für eine neue Trafostation wurde vom Versorgungsunter-



nehmen bestätigt. Der freizuhaltende Flächenbedarf für eine Kompakt-Trafostation ist ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung. Eine farbliche Anpassung der Station an die örtlichen Gegebenheiten ist möglich. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die notwendigen Erschließungs- und Umverlegungsarbeiten beim Versorgungsunternehmen zu beantragen, damit noch ausreichend Zeit für Projekterarbeitung und Einholung aller erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen bleibt. Danach können auch die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostengebote für eine Erschließung und für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (N DAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2 Ziele der Planung) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange vor allem der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Planung nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde eine Baumkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna waren nicht notwendig.



- Durch die Planung ergeben sich anlagebedingt die Zunahme der Gebäudegrundflächen um 4.860 qm sowie der Versiegelung im Plangebiet insgesamt (einschließlich öffentliche/privat Verkehrsflächen) um 9.140 qm (ohne Granitzer Straße).
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung (ca. 29 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser) ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld nicht erheblich. Es ist keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld zu erwarten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits im Umfeld prägend vorhanden oder regelmäßig zulässig wären.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen vernachlässigt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 4.860 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 18 NatSchAG M-V).

3.2.2.) Schutzgutbetrachtung

Schutzgüter des Naturraumes

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Brachfläche und die umliegenden Siedlungsflächen können als Vorbeeinträchtigung betrachtet werden.

Bewertung: Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion (Brachfläche im Siedlungszusammenhang).

Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Durch die Neubebauung wird das Klima allenfalls kleinräumig beeinflusst. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Das Lokalklima wird im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum, im Vergleich zur Vorbelastung, nicht negativ beeinflusst.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Tieflehme sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Tieflehme sickerwasserbestimmt“.

Bewertung: Der natürliche Bodenaufbau ist durch die inzwischen abgerissene Vorgängerbebauung sowie die teilweise Abgrabung des Geländes bereits gestört. Im Gebiet kommen keine Böden mit



besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Durch Nutzung vorbelasteter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden.

Im Plangebiet existieren keine Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem (z.B. Aue) stehen.

Bewertung: Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird in der nördlichen Hälfte des Plangebietes mit >10 m angegeben und in der südlichen Hälfte mit >2 – 5 m. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 70,0 m. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15 - 20% im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000 m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das angrenzende Umfeld des Plangebietes Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst die beräumte Brache eines ehemaligen Schulstandorts. Nördlich und westlich grenzen Wohnbebauungen, östlich und südlich bestehende Gemeindestraßen an.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Es befinden sich ausschließlich Flächen im Plangebiet, die durch die die Vornutzung bzw. durch angrenzenden Siedlungsbereiche vorgeprägt und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe oder gesetzlich geschützte Biotop, Waldflächen werden nicht beansprucht).

Gehölze sind überwiegend im Randbereich des Plangebietes vorhanden. An der Böschung stehen Ziergehölze wie: Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kartoffel- Rose (*Rosa rugosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Kornelkirsche (*Cornus mas*). Der Gehölzbestand bleibt, soweit möglich erhalten. Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	34	2,00		E
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	53	3,00		E
3	<i>Aesculus hippocastanum</i>	53	3,00		E
4	<i>Aesculus hippocastanum</i>	58	3,00		E
5	<i>Aesculus hippocastanum</i>	73			E
6	<i>Aesculus hippocastanum</i>	53	3,00		E
7	<i>Aesculus hippocastanum</i>	54	3,00		E
8	<i>Aesculus hippocastanum</i>	47	3,00		E



9	Aesculus hippocastanum	68	4,00		E
10	Fagus sylvatica purpurea	53	5,00		E
11	Acer pseudoplatanus	45, 10	3,00		E
12	Salix caprea	160	9,00	strauchartiger Wuchs, StU an Stammfuß gemessen	F
13	Picea pungens 'Glauca'	50	3,00		F
14	Picea pungens 'Glauca'	45	3,00		F

aufgenommen am 25.05.2012 Kartierer: Förste

F= Fällung / Ersatz (Ausgleich nach Baumschutzsatzung)

E= Erhalt, bei Abgang Ausgleich nach Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass

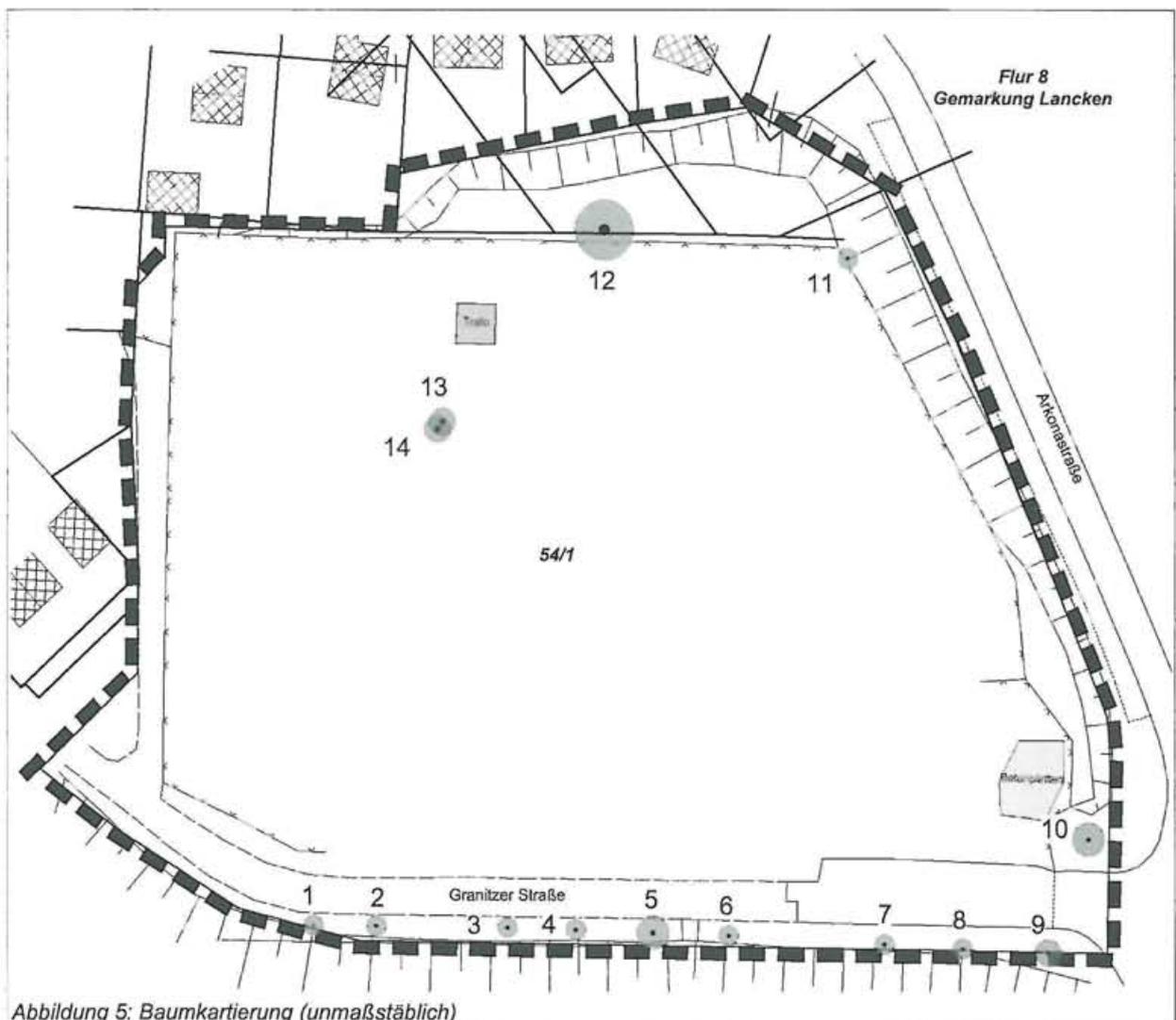


Abbildung 5: Baumkartierung (unmaßstäblich)

Vögel: Der vorhandene Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden aktuell keine Nester gefunden.

Da nicht auszuschließen ist, dass der zu rodende Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besie-



delt wird, sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde bzw. dem LUNG (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV) abzustimmen.

Fledermäuse: Der Baumbestand im Plangebiet weist altersbedingt keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet von Sassnitz in das Nördliche Insel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nord- und ostrügensch Hügelland und Boddenlandes eingeordnet. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsräume wurde das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche (Landschaftsbildraum: Urbaner Raum, Nr. urban 1) erfasst. Es sind keine Landschaftsbildräume höherer Wertigkeit betroffen.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken sowie entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit

An das Plangebiet grenzen Allgemeine Wohngebiete und damit grundsätzlich schutzbedürftige bzw. sensible Nutzungen an.

Im Plangebiet selbst werden jedoch nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.

Siedlungsbezogene Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Vorhaben beeinträchtigt keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

3.2.3.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der



planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Saßnitz

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Saßnitz, vom 03.09.2007 ausgeglichen.

Gemäß Baumschutzsatzung Saßnitz sind alle Bäume mit einem Stammumfang von >60 cm in 1,30 m Höhe geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmig ausgebildete Gehölze sind geschützt, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen. Zu den geschützten Bäumen zählen Pappeln (in Hausgärten und Innenbereich) und Weiden (in Hausgärten) nur, wenn ihre Größe und der Standort von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind. Für Pappeln (im Außenbereich) und Weiden (im Innen- und Außenbereich) sind die Bestimmungen des § 18 des NatSchAG M-V anzuwenden.

Als seltene Baumarten im Sinne dieser Satzung gelten Eiben, Stechpalme, Esskastanie, Berg-, Flatter und Feldulme, Blutbuche, Wildapfel, Wildbirne Elsbeere, Mehlbeere, Platane, Walnuss und Schwarznuß.

Geschützt sind Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 10 cm in 1,30 m Höhe.

Geschützte Bäume sind Walnuss und Esskastanie mit einem Stammumfang >60 cm in 1,30 m Höhe. Wildobstarten und Süßkirschen, wenn sie von Größe oder Wuchs her das Landschaftsbild prägen. (Höhe größer als 10 m, Krone mehr als 10 m Durchmesser)

Geschützte Gehölze sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Traubenkirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten), wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken.

Behördlich angeordnete Ersatzpflanzungen und Bäume die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind ohne Beschränkungen auf einen Stammumfang geschützt.

Diese Satzung findet keine Anwendung für u.a.:

- abgestorbene Bäume
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes
- erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände
- Obstgehölze mit Ausnahme der oben aufgeführten Bäume
- im Geltungsbereich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
- Bäume in Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz (BkleinG)
- für Bäume in Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V
- Nadelgehölze in Hausgärten mit Ausnahme der oben genannten Eibe (*Taxus baccata*), soweit § 18 des NatSchAG M-V einschlägig ist

Diese Satzung findet keine Anwendung, wenn durch Verordnungen Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile einstweilig gesichert bzw. ausgewiesen sind oder werden, sofern diese Regelungen für den Baumbestand enthalten.

Die Kompensationsmaßnahmen bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bestimmen sich folgendermaßen:



Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
>60cm bis 150cm	1:1
>150cm bis 250cm	1:2
>250cm	1:3

Bei Baumgruppen ist jeder der Baumgruppe angehörige Baum einzeln zu kompensieren. Bei den oben angegebenen seltenen Bäumen erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 60cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1:3. Dies gilt auch für Baumgruppen je Baum.

Der Verlust an Einzelbäumen wird wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
150-250	2	12	2
Gesamt			2

Tabelle 1: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume sind im Plangebiet 2 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Angesichts der schon aus Gründen des Ortsbilds gebotenen Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken, sowie entlang der öffentlichen Straße (Strukturierung des Baugebiets durch Großgrün) ist der Eingriff rechnerisch deutlich überkompensiert.

3.2.4.) Schutzgebiete

Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand von über 300 m zum Plangebiet. Dieser Abstand reicht aus, die Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

3.2.5.) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.



Sassnitz, ~~Januar 2013~~ 27.02.2013

