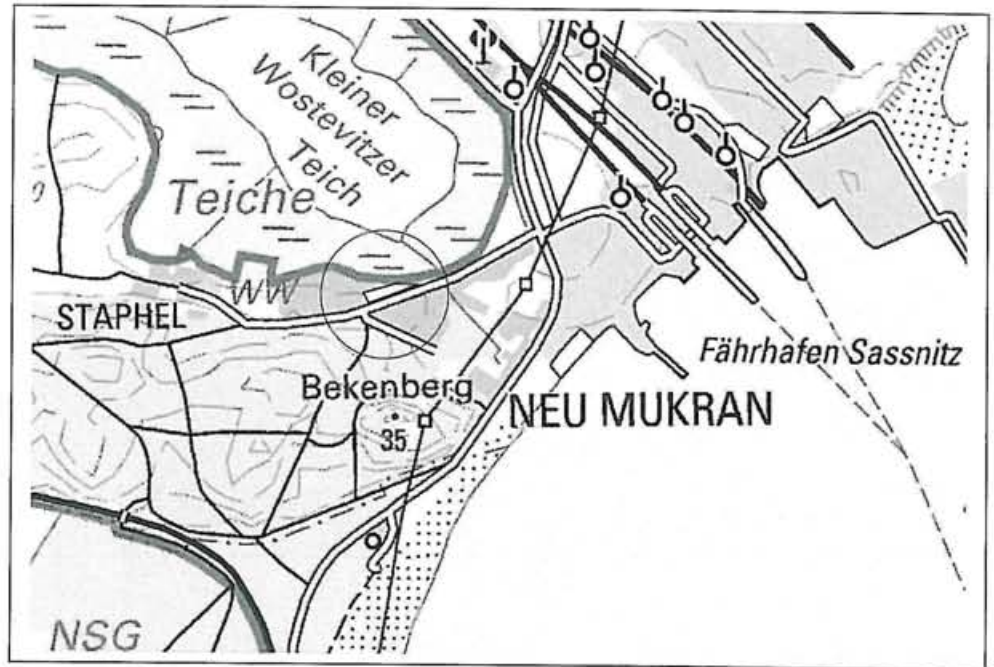


Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnanlage Staphel“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Stadt Sassnitz**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

BEGRÜNDUNG - TEIL A.....	3
1 Einleitung.....	3
1.1 Anlass der Planung.....	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2 Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
2.1 Umgebung des Plangebiets	3
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	4
2.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung	4
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft.....	4
2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz.....	4
2.6 Landwirtschaft	5
3 Inhalte des Plans	5
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	5
3.2 Flächenbilanz	5
3.3 Bauflächen	6
3.4 Verkehrserschließung	7
3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	7
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft	8
3.7 Wald.....	8
3.8 Immissionsschutz.....	9
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.1 Nutzungen und Bebauung	9
4.2 Umweltauswirkungen.....	9
5 Abschließende Erläuterungen	10
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	10
5.2 Rechtsgrundlagen	10
UMWELTBERICHT - TEIL B	11
1 Einleitung.....	11
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	11
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	12

2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
3	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
4.1	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna	20
4.2	Beschreibung des potentiellen Eingriffs	22
4.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	22
4.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	22
4.5	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	23
4.6	Gesetzlich geschützte Bäume	23
5	Zusätzliche Angaben	25
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
5.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung:.....	25
5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
5.4	Zusammenfassung	25

Begründung - Teil A

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadtvertretung Sassnitz hat am 17.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnanlage Staphel“ gefasst. Die Stadt beabsichtigt im Ortsteil Staphel die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer privaten Grünfläche, um eine Brachfläche mit ehemaligen Ferienbungalows einer neuen Nutzung zuzuführen und damit neue Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereitstellen zu können.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes Sassnitz im Ortsteil Staphel, direkt nördlich der Straße *Neu Mukran* und nördlich des Bebauungsplans „Seepark Sassnitz / Staphel“ (B-Plan Nr. 22). Es handelt es sich um brachgefallene Flächen mit vier ungenutzten Wochenend-Bungalows. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/9 und 22/12 sowie Teile der Flurstücke 21/10 und 22/10 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel und weist eine Flächengröße von 8.210 m² auf.

1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Tourismusschwerpunktraum. Direkt nördlich grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Die etwa 400 m entfernt verlaufende L 29 gehört zum regionalen Straßennetz.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vor dem 16.05.2017 durchgeführt. Das Verfahren wird nach den zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Rechtsgrundlagen durchgeführt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die Bebauung des Ortsteils Staphel. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen Waldflächen. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 22 und östlich der Bebauungsplan „Industriegebiet Mukran - Südstraße“ (B-Plan Nr. 21) an.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um einen brachgefallenen Bereich mit vier ehemaligen Wochenend-Bungalows und den dazugehörigen Freibereichen und einem Erschließungsweg. Die Bungalows sind stark verfallen und der Freibereich ist stark verbuscht. Im Süden verläuft die Gemeindestraße *Neu Mukran*.

2.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung

Die Fläche wird zurzeit durch einen Stichweg von der Straße *Neu Mukran* aus erschlossen.

An der Straße *Neu Mukran* sind alle Medien zur Versorgung vorhanden.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän) auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflussrinnen. Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen geprägt.

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb von Natura-2000-Gebieten und ebenfalls nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401), an das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“ (NSG 285), an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (L 81) sowie an das gesetzlich geschützte Biotop „Ausgedehnte Verlandungsbereiche an den Wostevitzer Teichen“ (RUE05761).

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und die westlich liegende Bebauung des ehemaligen Hotels Mukraner Hof wurden viele Jahre nicht genutzt, so dass die gesamte Fläche durch Sukzession stark verbuscht ist.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Auf Basis einer Ermittlung des Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Im Planbereich befinden sich keine Wasserflächen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Im Geltungsbereich sind keine Anlagen des Küstenschutzes vorhanden. Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" ist beim Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit einem Wasserstand von 2,60 m über Normal Höhennull (NHN) zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen. Die Geländehöhen im Plangebiet betragen zwischen 3,30 m und 4,93 m über NHN.

Lediglich der äußerste nordöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Höhenbereich unter 2,60 m NHN. Nach Südwesten hin steigt das Gelände an und erreicht am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs einen Höhenbereich von über 5,99 m NHN. Der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt östlich der Bauflächen hat bereits eine Höhe von 3,44 m NHN. Die Bauflächen liegen deutlich oberhalb des Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN und damit außerhalb der natürlichen Überflutungsflächen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserstandsstabilisierung des Kleinen Wostevitzer Teichs werden aufgrund der Höhenlage der Baufläche zwischen 3,50 und 5,00 m NHN durch die Planung nicht berührt. Der Wasserstand des Kleinen Wostevitzer Teichs wird mit 0,10 m NHN angegeben.

2.6 Landwirtschaft

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Plangebiet ist bereits eine Bebauung vorhanden, im Süden und Westen grenzen Bebauungen und im Norden grenzen Schutzgebiete an. Beim Plangebiet handelt es sich daher nicht um potentielle Landwirtschaftsflächen.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der angrenzenden Bebauung sowie am südlich angrenzenden B-Plan Nr. 22. Hier befindet sich Einzel- und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Südwestlich ist eine zweigeschossige Bebauung vorhanden und westlich grenzt eine dreigeschossige Bebauung an. Das Gelände verspringt im Bereich der Straße Neu Mukran, so dass die überplanten Flächen nördlich der Straße etwa 2 m niedriger liegen, als die Flächen südlich der Straße. Das Plangebiet fällt nach Norden hin leicht ab. Um einen Übergang zwischen der im Südosten vorhandenen eingeschossigen Bebauung und der im Westen vorhandenen dreigeschossigen Blockbebauung zu schaffen, sollen im Plangebiet straßenbegleitend zweigeschossige Gebäude entstehen. Im westlichen Bereich kann sich die Bebauung auch in die Tiefe des Plangebietes erstrecken.

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	8.210 m ²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.690 m ²
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	1.970 m ²
§ 9 (1) 15	Grünflächen	2.550 m ²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Festsetzung orientieren sich an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 und sollen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Ortsteil Staphel minimieren.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 soll eine ausreichende Bebaubarkeit der Flächen gewährleisten. Damit können 1.476 m² überbaut werden und im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung weitere 738 m² für Nebenanlagen, Flächenbefestigungen und Stellplätze versiegelt werden. In Anlehnung an die südwestlich angrenzende Bebauung wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Firsthöhe wird auf 9,00 m beschränkt, um sich an den umgebenden Maßstab anzupassen. Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt an der Straße *Neu Mukran*. Es handelt sich um einen Kanaldeckel mit der absoluten Höhe von 3,44 m HN.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ sind Nebenanlagen und Flächenbefestigungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen werden relativ eng festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den Waldabstand im nördlichen Plangebiet einhalten zu können.

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Es werden nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung des B-Plans Nr. 22, bei welcher ebenfalls nur geneigte Dächer vorkommen. Die Stadt verzichtet auf weitere Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften, da sie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung als ausreichend erachtet und die Bauherren in der gestalterischen Freiheit nicht zu sehr einschränken möchte.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über zwei neu anzulegende Zufahrten von der Straße *Neu Mukran*. Der Standort der Zufahrten wird festgesetzt. An der weiteren Grenze der Baufläche zur Straße *Neu Mukran* wird durch die Signatur eines Bereiches ohne Einfahrt das Anlegen weiterer oder abweichender Zufahrten ausgeschlossen. Im Geltungsbereich werden Stellplatzflächen für etwa 30 PKW ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich ausreichend Stellplätze anordnen lassen und keine Stellplätze entlang der Straße *Neu Mukran* entstehen.

Zur Sicherstellung der Erschließung sowie für den Anschluss an die benachbarten Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 22 wird das Flurstück 21/1 der Straße *Neu Mukran* in den Geltungsbereich einbezogen. Die Darstellung der Verkehrsfläche erfolgt hier analog zur der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 21 für das gesamte Straßenflurstück und umfasst damit auch die Bankette und das Straßenbegleitgrün.

3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser soll über die im Straßenraum der Straße *Neu Mukran* verlaufende Leitung erfolgen.

3.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die im Straßenraum der Straße *Neu Mukran* verlaufende Leitung erfolgen.

3.5.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Arbeitsblatt A 138“ versickert. Die anstehenden Böden erlauben eine Versickerung, das Oberflächenwasser der vorhandenen Gebäude wurde bisher über eine Zisternenversickerung vorgenommen und hat bisher zu keinerlei Problemen geführt. Die geplante Neuversiegelung übersteigt die bereits vorhandene Versiegelung nur geringfügig. Für einen abschließenden Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird ein Bodengutachten erstellt.

3.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über Anschlüsse an der im Straßenraum der Straße *Neu Mukran* verlaufenden Leitung erfolgen.

3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über die im Straßenraum der Straße *Neu Mukran* verlaufende Leitung erfolgen.

3.5.6 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf soll über die Frischwasserversorgung bereitgestellt werden.

3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10 Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Abfallbehälter werden an der Straße *Neu Mukran* zur Abholung bereitgestellt.

3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Über Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

In den Umweltbericht aufgenommen wurden weiterhin der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

3.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche umfasst den Bereich des Jungaufwuchses von Schwarzerlen. Die für den Eingriff erforderliche Kompensation kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden und soll durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden.

3.7 Wald

Die nördlich und nordöstlich des Plangebiets liegenden Flächen sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV zu bewerten. Es handelt sich dabei um einen Schwarzerlenbestand der zur Ufervegetation der nördlich liegenden Wostevitzer Teiche gehört. Der Wald wird beim Forstamt als Waldfläche mit der Bezeichnung N 1351 geführt.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Hauptwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Bei dieser Leitung ist ein 16 m breiter Arbeitsstreifen von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Mit der Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 20.10.2016 wird bestätigt, dass die Waldgrenze am nördlichen Ende des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung verläuft.

Die Hauptwasserleitung des ZWAR wird mit dem freizuhaltenden Arbeitsstreifen nachrichtlich dargestellt, ebenso die sich daraus ergebende Waldgrenze und der Waldabstandsstreifen von 30

m. Der Waldabstand wird damit eingehalten und alle im Waldabstand gelegenen Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt etwa 500 m westlich des Fährhafens Sassnitz / Mukran Port. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Offshore Süd“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Offshore Süd“ der Stadt Sassnitz, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 2016) durchgeführt. Im Ergebnis wird am etwa 70 m östlich des Plangebiets liegenden Immissionspunkt (IO 17) eine Belastung von 54 dB(A) tagsüber und von 41 dB(A) nachts angegeben. Damit werden an diesem Immissionsort die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet weitestgehend ausgelastet und in der Nacht gering überschritten. Aufgrund der Entfernung des Immissionsortes zum Plangebiet von 70 m und aufgrund der Tatsache, dass zwischen Immissionsort und dem Plangebiet eine relativ dichte Bebauung vorhanden ist, kann man davon ausgehen, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Außer diesen genannten Immissionen sind im Umfeld des Plangebietes keine weiteren auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ersichtlich. Ebenso sind keine von dem Vorhaben ausgehende Emissionen ersichtlich, welche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entfalten könnten.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnanlage Staphel“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, welche rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Bereitstellung von Baugrundstücken auf einer Brachfläche.

Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Diese Eingriffe sollen gemindert und ausgeglichen werden. Die Kompensation kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden und soll auf einer noch näher zu bestimmenden Fläche oder durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um Brachflächen mit vier ehemaligen Wochenend-Bungalows. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

5.2 Rechtsgrundlagen

Die frühzeitige Beteiligung wurde vor dem 16.05.2017 durchgeführt. Das Verfahren wird nach den zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Rechtsgrundlagen durchgeführt. Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 522 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 590)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Baumschutzsatzung Sassnitz

Umweltbericht - Teil B

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt im Ortsteil Staphel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes Sassnitz im Ortsteil Staphel, direkt nördlich der Straße *Neu Mukran* und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 22. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/9 und 22/12 sowie Teile der Flurstücke 21/10 und 22/10 der Flur 4 in der Gemarkung Staphel und weist eine Flächengröße von 8.210 m² auf. Es handelt es sich um einen brachgefallenen Bereich mit vier ehemaligen Wochenend-Bungalows und den dazugehörigen Freibereichen und einem Erschließungsweg. Die Bungalows sind stark verfallen und der Freibereich ist stark verbuscht. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an die Bebauung des Ortsteils Staphel. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen Waldflächen. Im Süden verläuft die Gemeindestraße *Neu Mukran*.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 soll eine ausreichende Bebaubarkeit der Flächen gewährleisten. Damit können 1.476 m² überbaut werden und im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung weitere 738 m² für Nebenanlagen, Flächenbefestigungen und Stellplätze versiegelt werden. In Anlehnung an die südwestlich angrenzende Bebauung wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 9,00 m beschränkt, um sich an den umgebenden Maßstab anzupassen.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	8.210 m ²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.690 m ²
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	1.970 m ²
§ 9 (1) 15	Grünflächen	2.550 m ²

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können 1.476 m² versiegelt werden. Zusätzlich können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 50% der GRZ, 738 m² für den Bau von Nebenanlagen versiegelt oder teilversiegelt werden. Insgesamt ergibt sich eine Bodenversiegelung von 2.214 m². Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Folgende für den Bebauungsplan Nr. 41 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Stadt Sassnitz vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz)
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Verordnung über das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“ vom 1. Februar 2011

1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusschwerpunktraum
- Nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an

1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans: Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ und in der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensch Hügelland und Boddenland“.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Folgende Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Geltungsbereiches:

- Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401).
- Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“ (NSG 285).
- Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (L 81).
- Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das gesetzlich geschützte Biotop „Ausgedehnte Verlandungsbereiche an den Wostevitzer Teichen“ (RUE05761).
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebietes.

1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird eine anthropogen geprägte Fläche überplant.

1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Durch das Planvorhaben entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die südlich liegende Gemeindestraße *Neu Mukran* verursacht nur geringfügige Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Das Plangebiet liegt etwa 500 m westlich des Fährhafens Sassnitz / Mukran Port. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Offshore Süd“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Hafenerweiterung Offshore Süd“ der Stadt Sassnitz, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 2016) durchgeführt. Im Ergebnis wird am etwa 70 m östlich des Plangebiets liegenden Immissionspunkt (IO 17) eine Belastung von 54 dB(A) tagsüber und von 41 dB(A) nachts angegeben. Damit werden an diesem Immissionsort die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet weitestgehend ausgelastet und in der Nacht gering überschritten. Aufgrund der Entfernung des Immissionsortes zum Plangebiet von 70 m und aufgrund der Tatsache, dass zwischen Immissionsort und dem Plangebiet eine relativ dichte Bebauung vorhanden ist, kann man davon ausgehen, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Außer diesen genannten Immissionen sind im Umfeld des Plangebietes keine weiteren auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ersichtlich. Ebenso sind keine von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen ersichtlich, welche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entfalten könnten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher betrachtet.

Die nördlich und nordöstlich des Plangebiets liegenden Flächen sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV zu bewerten. Es handelt sich dabei um einen Schwarzerlenbestand der zur Ufervegetation der nördlich liegenden Wostevitzer Teiche gehört. Der Wald wird beim Forstamt als Waldfläche mit der Bezeichnung N 1351 geführt.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Hauptwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Bei dieser Leitung ist ein 16 m breiter Arbeitsstreifen von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Mit der Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 20.10.2016 wird bestätigt, dass die Waldgrenze am nördlichen Ende des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung verläuft.

Die Hauptwasserleitung des ZWAR wird mit dem freizuhaltenden Arbeitsstreifen nachrichtlich dargestellt, ebenso die sich daraus ergebende Waldgrenze und der Waldabstandstreifen von 30 m. Der Waldabstand wird damit eingehalten und alle im Waldabstand gelegenen Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die an der Küste gelegene Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Planbereich befinden sich keine Wasserflächen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Im Geltungsbereich sind keine Anlagen des Küstenschutzes vorhanden. Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" ist beim Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit einem Wasserstand von 2,60 m über Normal Höhennull (NHN) zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen. Die Geländehöhen im Plangebiet betragen zwischen 3,30 m und 4,93 m über NHN.

Lediglich der äußerste nordöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Höhenbereich unter 2,60 m NHN. Nach Südwesten hin steigt das Gelände an und erreicht am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs einen Höhenbereich von über 5,99 m NHN. Der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt östlich der Bauflächen hat bereits eine Höhe von 3,44 m NHN. Die Bauflächen liegen deutlich oberhalb des Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN und damit außerhalb der natürlichen Überflutungsflächen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserstandsstabilisierung des Kleinen Wostevitzer Teichs werden aufgrund der Höhenlage der Baufläche zwischen 3,50 und 5,00 m NHN durch die Planung nicht berührt. Der Wasserstand des Kleinen Wostevitzer Teichs wird mit 0,10 m NHN angegeben.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die geplante Nutzung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Es liegt in einem nicht störungsfreien Landschaftsraum. Mit der Bebauung ist keine Beeinträchtigung für das Landschafts- und Ortsbild gegeben.

2.1.7 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Hier liegen das EU-Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401), das Naturschutzgebiet „Wostevitzer Teiche“ (NSG 285), das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (L 81) sowie das gesetzlich geschützte Biotop „Ausgedehnte Verlandungsbereiche an den Wostevitzer Teichen“ (RUE05761).

Vogelschutzgebiet

Das Europäische Vogelschutzgebiet dient dem besonderen Schutz von Arten des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG und von weiteren Rastvogelarten sowie der Erhaltung und Optimierung der Lebensräume, auf welche diese Arten angewiesen sind. Es dient insbesondere der

- Erhaltung störungsarmer Ufer- und Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes, insbesondere als Nahrungs- und Komforthabitat des Seeadlers, als Brut- und Nahrungshabitat von Rohrweihe, Flusseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn und Kleinem Sumpfhuhn sowie als Rast- und Ruhehabitat verschiedener Wasservogelarten,
- Erhaltung und Wiederherstellung von intakten störungsarmen Schilfröhrichten, Seggen-Rieden und extensiv genutzten Grünlandbereichen, insbesondere als Brut- und Nahrungshabitat von Tüpfelsumpfhuhn, Kleinem Sumpfhuhn, Wachtelkönig, Kranich, Rohrweihe und Rotmilan (nur Nahrungshabitat),
- Erhaltung von intakten störungsarmen Bruch- und Sumpfwäldern, insbesondere als Bruthabitat von Kranich und Seeadler,
- Erhaltung strukturgebender Elemente (Gebüsche, Hecken, Randbiotope), insbesondere als Brut- und Nahrungshabitat des Neuntöters.

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz eines wertvollen Biotopkomplexes innerhalb der Landschaftseinheit des nord- und ostrügischen Hügel- und Boddenlandes im Süden des Inselkerns Jasmund. Der Große und Kleine Wostevitzer Teich sind Flachwasserseen, die durch unterschiedlich breite Erlenbrüche und -sümpfe landwärts und untereinander abgegrenzt sind. Teilweise treten seewärts schmale Schilfröhrichte auf. Weiterhin kommen aufgelassene Riedwiesen, Riede und Drängewasserpflanzen vor. Das Gebiet ist Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere verschiedener Amphibien- und Reptilienarten wie Kammolch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Laubfrosch, Kreuzotter und Ringelnatter. Darüber hinaus besitzt das Gebiet die Funktion eines wichtigen Brut- und Nahrungsgebietes für zahlreiche besonders geschützte Vogelarten wie Flusseeschwalbe, Rohrweihe, Seeadler, Kranich, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Neuntöter und Beutelmeise sowie eines Rast- und Ruhegewässers für verschiedene Wasservogelarten. Die Teiche stellen ein hochattraktives Nahrungsrevier für den Seeadler dar, zeitweise sind mehr als zehn Individuen dieser Art im Gebiet anzutreffen. Das Gebiet beherbergt weiterhin eine stabile Fischotterpopulation, die enge Austauschbeziehungen zur Population des südlich gelegenen Kleinen Jasmunder Boddens besitzt. Durch Ausschluss vermeidbarer Störungen und langfristig durch die Verbesserung der Wassergüte soll die Lebensraumqualität erhalten und entwickelt werden.

Landschaftsschutzgebiet

Die Unterschutzstellung bezweckt für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes:

- den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft,
- den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung in Landwirtschaft, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen,
- die Nutzung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebietes für die Entwicklung eines breiten Umweltbewusstseins durch Öffentlichkeitsarbeit und Angebot von Möglichkeiten zu ökologischer Bildung.

Bewertung

Zu den Schutzgebieten wird ein 30 m breiter Streifen (Waldabstand) eingehalten. Innerhalb dieses Streifens liegt ein etwa 15 m breiter Streifen, welcher teilweise mit Schwarzerlen bestanden ist und zum Erhalt festgesetzt wird. Durch die Planung wird ein Vorhaben zulässig, welches im Versiegelungsgrad in etwa der bereits vorhandenen Bebauung entspricht. Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Durch das Planvorhaben ist mit einer geringen Neuversiegelung sowie mit einer Nutzungsintensivierung zu rechnen. Die genannten Schutzzwecke werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter von dem Vorhaben betroffen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Neuversiegelung von etwa 2.214 m² kommen. Dem gegenüber stünde eine Entsiegelung durch den Rückbau des Wirtschaftsweges und der vorhandenen Gebäude von 1.455 m². Die verwilderten Gartenflächen würden wieder als Hausgärten genutzt.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nur geringfügig ändern. Die Fläche wäre weiterhin der Sukzession und die Gebäude dem Verfall preisgegeben.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu geringfügigen Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna kommen, da es zu einer Neuversiegelung kommt. Die

Nutzungsintensität des Geländes wird sich erhöhen. Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf die Fauna werden vorgezogene Maßnahmen festgesetzt. Die Kompensation kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden und soll auf einer noch näher zu bestimmenden Fläche oder durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Wasser / Boden

Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche.

Entsiegelung von vorhandenen befestigten Flächen.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ausgleich der zulässigen Flächenversiegelung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen. Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

2.3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Festsetzung der Firsthöhen für die neu zu errichtenden Gebäude.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient unter Anderem der Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen und entsprechend abgestimmt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird. Zu diesem Zweck wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Bei der Untersuchung der Gehölze konnten keine Höhlungen festgestellt werden. Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden. Bei Einzelquartieren sind häufig jedoch keine Spuren feststellbar. Diese können meist nur durch Ein-/Ausflugbeobachtungen während der Besiedlungsphase erfasst werden. Einzelquartiere werden jedoch häufig gewechselt, so dass Einzelquartiernutzungen durch die Untersuchungen nicht sicher ausgeschlossen werden

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnanlage Staphel" der Stadt Sassnitz, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Grömin 2015

können. Die Gebäude eignen sich jedoch lediglich als Sommerquartier. Das Plangebiet wird zudem von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Vogelbrutplätze wurden in Gehölzen beobachtet. Die Gebäude sind nicht besiedelt. Das Plangebiet wird von einer ganzen Reihe von Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Vorkommen der Ringelnatter sind aber wahrscheinlich. Neben dem Laubfrosch konnten weitere Amphibien (Erdkröte, Moor- und Grasfrosch) festgestellt werden. Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

In der Lebensraumpotentialanalyse und Einschätzung des Erhaltungszustandes der Glattnatter auf Rügen wird der Bereich südlich und westlich des Plangebietes als wichtiger Wanderkorridor dargestellt. Es liegen keine Nachweise der Glattnatter im Plangebiet vor. Die im Rahmen der B-Pläne Nr. 21 und 29 durchgeführten Kartierungen ergaben ein Vorkommen der Glattnatter etwa 250 m weiter östlich auf halboffenen Flächen. Da das Plangebiet im Süden und Westen von Bebauung umgeben ist und damit in diesem Bereich mögliche Wanderkorridore bereits unterbrochen sind, sind durch das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die Glattnatter zu erwarten.

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden: Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Nördlicher Kammolch (*Triturus cristatus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen:

V1 Um Tötungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Fledermäusen zu vermeiden, sind die Gebäudeabbrüche in den Wintermonaten durchzuführen, d. h. im Zeitraum Dezember bis März.

V2 Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen.

V3 Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind in der Bauphase während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, Amphibienschutzzäune als Abgrenzung zum Wald aufzustellen.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen:

CEF1 Vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch die Montage von Holzbetonnistkästen an Bäumen im Plangebiet anzulegen.

CEF2 Vor Beginn der Sommerquartierzeit, die auf die Gebäudeabbrüche folgt, ist eine Ersatzlebensstätte für Fledermäuse durch die Errichtung einer RocketBox im Plangebiet notwendig. Der Standort und die Gestaltung der Box sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.

Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten (1.14.1)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Jungaufwuchs von Schwarzerlen. Dieser Bereich wird als private Grünfläche sowie zum Erhalt festgesetzt und ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Aufgelassene Kleingartenanlage (13.7.3)

Im südlichen Teil befinden sich auf den Außenflächen der ehemaligen Wochenend-Bungalows verwilderte Gartenflächen, welche im Rahmen der Bilanzierung als aufgelassene Kleingartenanlage angesprochen werden. Die Fläche ist stark verbuscht und mit Zitterpappeln sowie Ziersträuchern bestanden. Dieser Biotoptyp ist von dem Vorhaben betroffen. Aufgrund des hohen Anteils von Ziergehölzen wird der Biotoptyp mit der Wertstufe 1 bewertet, aufgrund des hohen Grades der Verbuschung wird der höhere Kompensationswert von 1,5 angesetzt.

Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)

Mittig im Geltungsbereich verläuft der ehemalige Erschließungsweg. Dieser soll im Rahmen des Vorhabens komplett zurückgebaut werden. Die Flächen werden der Neuversiegelung gegengerechnet.

Straße mit Bankette und Straßenbegleitgrün (14.7.5)

Es handelt sich hier um die Gemeindestraße *Neu Mukran* mit Bankette und Straßenbegleitgrün. Eine Differenzierung dieser Biotope erfolgt hier nicht, da mit der Planung keinerlei Eingriffe verbunden sind. Das Straßenflurstück wird lediglich zur Sicherung der Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.

Vorhandene Gebäude

Im Geltungsbereich liegen vier Bungalows sowie ein Versorgungsgebäude. Diese sollen im Rahmen des Vorhabens zurückgebaut werden. Die Flächen werden der Neuversiegelung gegengerechnet.

Karte 1: Biotoptypen

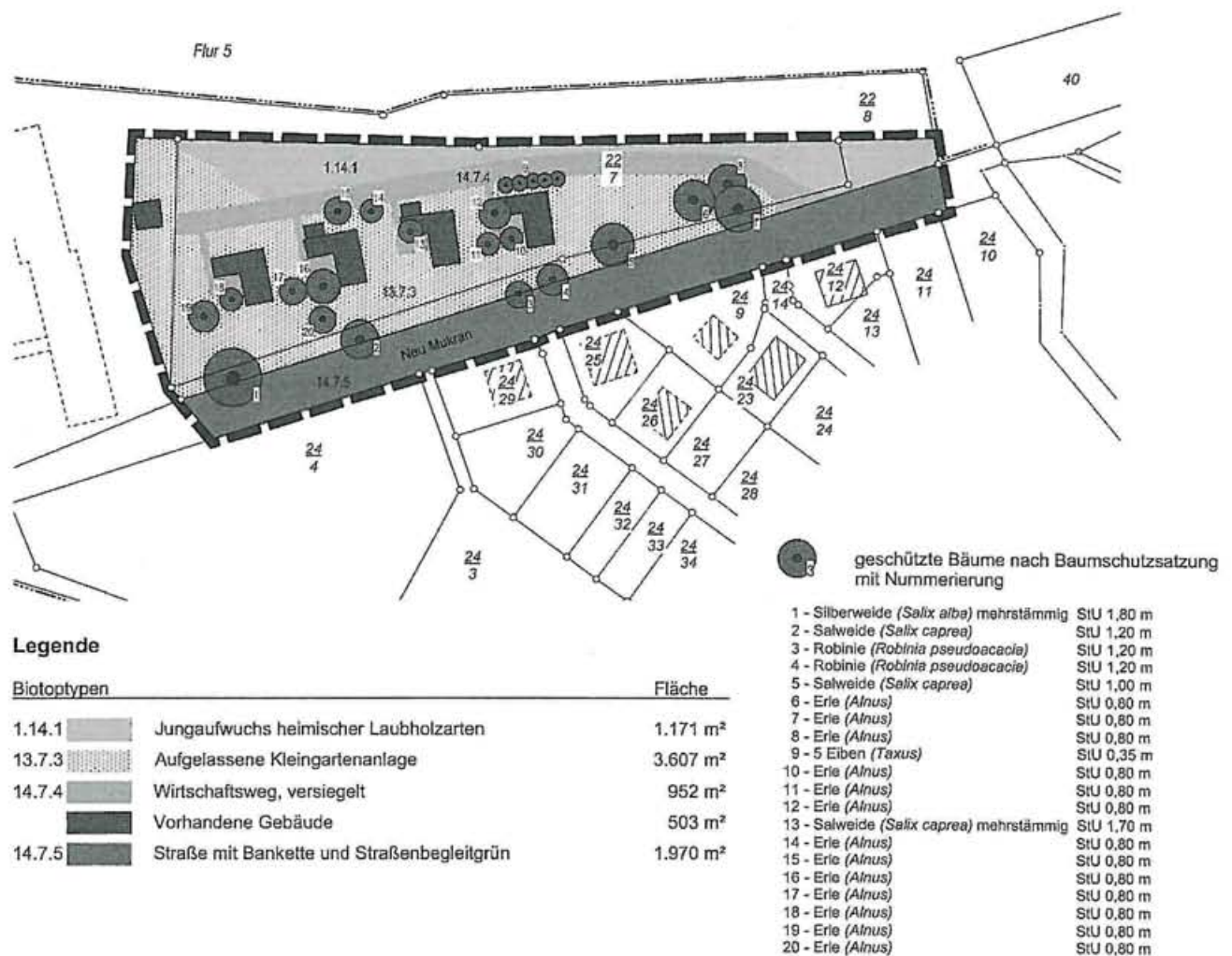


Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotop- typen BRD	Status in M-V
1.14.1	Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten	978	1	1	BWB
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	3.607	1	-	BWB
14.7.3	Wirtschaftsweg, versiegelt	952	-	-	-
	Vorhandene Gebäude	503	-	-	-
Summe Fläche		6.040			

Anmerkung: BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

4.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Entsprechend der Festsetzungen beträgt die Größe der versiegelbaren Flächen für Gebäude, Nebengebäude und Flächenbefestigungen sowie Stellplätze 2.214 m². Der Rückbau des Wirtschaftsweges und der vorhandenen Gebäude umfasst 1.455 m². Der Nettoeingriff beträgt damit 759 m².

4.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

4.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, 1999, S. 97, zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Ein Total- und Funktionsverlust wird nur für die aufgelassene Kleingartenanlage bilanziert. Der Vorwald aus Schwarzerlen wird zum Erhalt festgesetzt. Die zurzeit versiegelten Bereiche der vorhandenen Gebäude und des Wirtschaftsweges werden im Rahmen des Vorhabens zurückgebaut und entsiegelt. Bei einem zulässigen Eingriff von 2.214 m² und einem Rückbau von 1.455 m² ergibt sich eine auszugleichende Nettoneuversiegelung von 759 m². Für diese mögliche Totalversiegelung wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Für die restlichen Flächen der aufgelassenen Kleingartenanlage wird ein Funktionsverlust bilanziert, da diese Flächen im Rahmen des Vorhabens zu Gartenflächen umgenutzt werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	759	1	2 (1,5 + 0,5)	0,75	1.138
Fläche gesamt		759				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						1.138

Von einem Totalverlust sind 759 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 1.138 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.7.3	Aufgelassene Kleingartenanlage	2.848	1	1,5	0,75	3.204
Fläche gesamt		2.848				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						3.204

Von einem Funktionsverlust sind 2.848 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 3.204 Werteinheiten betroffen.

Zusammen ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotop- und Funktionsverlust von (759 + 3.204) **4.342** Werteinheiten.

4.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Die Kompensation kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden und soll durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht werden. Hierfür sollen durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannte Ausgleichsflächen der Raben'schen Forstverwaltung in der Landschaftszone Ostseeküstenraum in Anspruch genommen werden. Eine verbindliche Reservierung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

4.6 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen 24 gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützte und ausgleichspflichtige Bäume vor (siehe Karte 1: Biotoptypen).

Von dem Planvorhaben sind eine Silberweide (*Salix alba*), eine Salweide (*Salix caprea*) und neun Erlen (*Alnus*) betroffen.

Die Fällung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Ausgleichspflanzungen werden gemäß Baumschutzsatzung Sassnitz und Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) festgesetzt.

Zwei Robinien, zwei Salweiden, vier Erlen und fünf Eiben werden zum Erhalt festgesetzt.

Tabelle 4: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis	Kompensations- erfordernis
1	Silberweide (<i>Salix alba</i>)	1,80 m	1 : 2	2
2	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	1,20 m	1 : 1	1
10	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
11	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
12	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
15	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
16	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
17	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
18	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 3	1
19	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1
20	Erle (<i>Alnus</i>)	0,80 m	1 : 1	1

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 12 standortgerechten Laubbäumen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden an den in der Planzeichnung festgesetzten Orten zwölf standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

5.4 Zusammenfassung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die Wiedernutzbarkeit einer Brachfläche ermöglicht und neue Baugrundstücke im Ortsteil Staphel bereitgestellt werden. Mit der geplanten Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb (Artenschutz und Gehölzschutz) und außerhalb (Naturschutz) des Plangebietes kompensiert werden.

Die Begründung wird gebilligt.

Sassnitz, den 29.08.2018.....




(Bürgermeister)