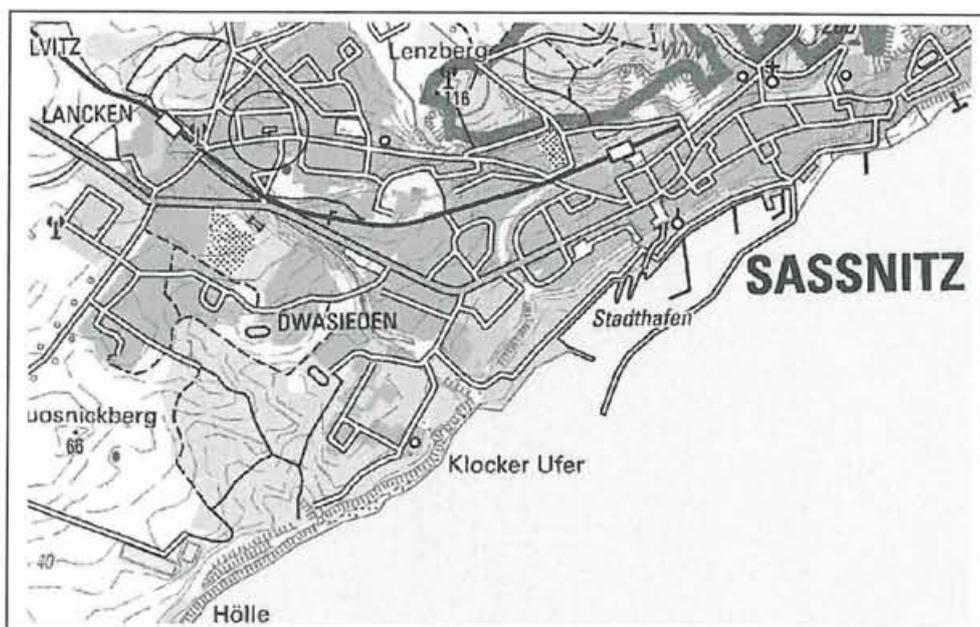

Stadt Sassnitz

Bebauungsplan Nr. 30 „An der Dorfstraße“ § 13a BauGB

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **OLAF**
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

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Anlass und Ziel der Planung	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.4	Verfahren	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1	Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes	3
3	Inhalte des Plans	3
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	3
3.2	Flächenbilanz	4
3.3	Bauflächen	4
3.4	Verkehrerschließung	5
3.5	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	5
3.6	Immissionsschutz	6
3.7	Grünplanung, Natur und Landschaft	6
4	Belange des Umweltschutzes	6
4.1	Naturschutz.....	6
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
4.3	Grünplanung, Natur und Landschaft	11
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5.1	Nutzungen und Bebauung	12
5.2	Umweltauswirkungen	12
6	Abschließende Erläuterungen	12
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	12
6.2	Rechtsgrundlagen	12

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz beschloss am 06.04.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „An der Dorfstraße“.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Lancken soll eine von Wohnbebauung umgebene Brachfläche als Wohnbaufläche für zwei Baugrundstücke entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Durch die Lage der Fläche in der zweiten Reihe zur Dorfstraße, kann eine Baugenehmigung nicht nach § 34 BauGB erteilt werden. Die Stadt Sassnitz verfolgt das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur städtischen Infrastruktur im Rahmen einer Nachverdichtung, ohne die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lancken nördlich der Dorfstraße und etwa 100 m westlich der hiervon abzweigenden Brunnenstraße. Es umfasst das Flurstück 85/12 der Flur 1 sowie einen Teil des Flurstücks 8 der Flur 4 in der Gemarkung Lancken. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 2.449 m² auf.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer innerörtlichen Brachfläche für die Möglichkeit einer Wohnbebauung in zweiter Reihe und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für die geplante Wohnbebauung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplanten Gebäude und Nutzungen 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.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebäuden und den dazugehörigen Gartenflächen. Der Gebietscharakter entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich stellt sich als Brachfläche des städtischen Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist unbebaut geprägt durch Unland, Brach- und Gartenflächen sowie einigen schützenswerten Bäumen. Die Fläche ist zurzeit nicht erschlossen.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Bebauungsplan übernimmt mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet die Prägung der Umgebung. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls an die Umgebungsbebauung angepasst. Zur Sicherstellung der Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Baufläche wird eine private Erschließungsfläche festgesetzt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

3.2 Flächenbilanz

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

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2.449 m ²
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	1.870 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen	305 m ²
§ 9 (1) 15	Grünflächen	274 m ²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für das in zweiter Reihe liegende Baugebiet vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für das in zweiter Reihe liegende Baugebiet vermieden werden und örtlichen Gewerbe- oder Beherbergungsbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe; Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für Verwaltung; Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,20 und die eingeschossige Bauweise übernimmt die Bestandssituation.

Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über einen privaten Stichweg von der Dorfstraße aus. Diese privaten Verkehrsflächen werden zur Sicherstellung der Erschließung entsprechend festgesetzt.

3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung des ZWAR in der Dorfstraße.

3.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den neu zu errichtenden Anschluss an den Schmutzwasserkanal des ZWAR in der Dorfstraße abgeführt.

3.5.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen soll entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Arbeitsblatt A 138“ auf der Fläche versickert werden.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (*Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 30 „An der Dorfstraße“ Sassnitz, Ingenieurbüro Weiße, Bergen 2017*) wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Hierbei wurden in Tiefen von 1,00 – 3,00 m Schichten mit zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerten vorgefunden. In diesen Bodenschichten kann kein Niederschlagswasser versickert werden. Durch die unterschiedlichen Höhenlagen im Geltungsbereich ließen sich Flächen- oder Rigolen-Versickerungen nur schwer umsetzen. Das Gutachten empfiehlt die Anwendung von Sickerschächten DN 1000 mit einer Mindestsohltiefe von 3,00 m. Die Berechnung zeigt, dass drei Sickerschächte vom Typ A DN 1500, je einer pro Baufeld und einer für die Zufahrt, denen das Niederschlagswasser über Rinnen und Bodeneinläufe zugeführt wird, ausreichend sind.

3.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON edis AG. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die vorhandene Leitung der EWE AG.

3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.5.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Dieser Bedarf soll über die vorhandene Trinkwasserleitung des ZWAR bereitgestellt werden.

3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Da die innere Erschließung für dreiaxelige Müllfahrzeuge nicht befahrbar sein wird, werden die Abfallbehälter an der Dorfstraße für die Abholung bereitgestellt.

3.6 Immissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen.

Südlich des Plangebiets in einem Abstand von etwa 40 m verläuft innerörtlich die Dorfstraße.

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich werden fünf gesetzlich geschützte Bäume zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Zufahrt werden begleitend Grünflächen festgesetzt.

4 Belange des Umweltschutzes

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 betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a 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 innerörtliche Fläche überplant.

4.1 Naturschutz

4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Etwa 600 m östlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund (DE 1447-302) sowie der Nationalpark Jasmund (NLP 1). Etwa 400 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" (LSG 81). Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der Entfernung zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete ersichtlich.

4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

4.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen mehrere gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützte und ausgleichspflichtige Bäume sowie ein gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützter Baum vor.

Von dem Planvorhaben sind fünf Kiefern (*Pinus sylvestris*), eine Birke (*Betula pendula*), eine Lärche (*Larix decidua*), eine Erle (*Alnus glutinosa*), eine Eiche (*Quercus robur*), eine Walnuss (*Juglans regia*) und eine Weide (*Salix caprea*) 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 Birken, zwei Kiefern und ein Bergahorn werden zum Erhalt festgesetzt.

Karte 1: Biotoptypenplan

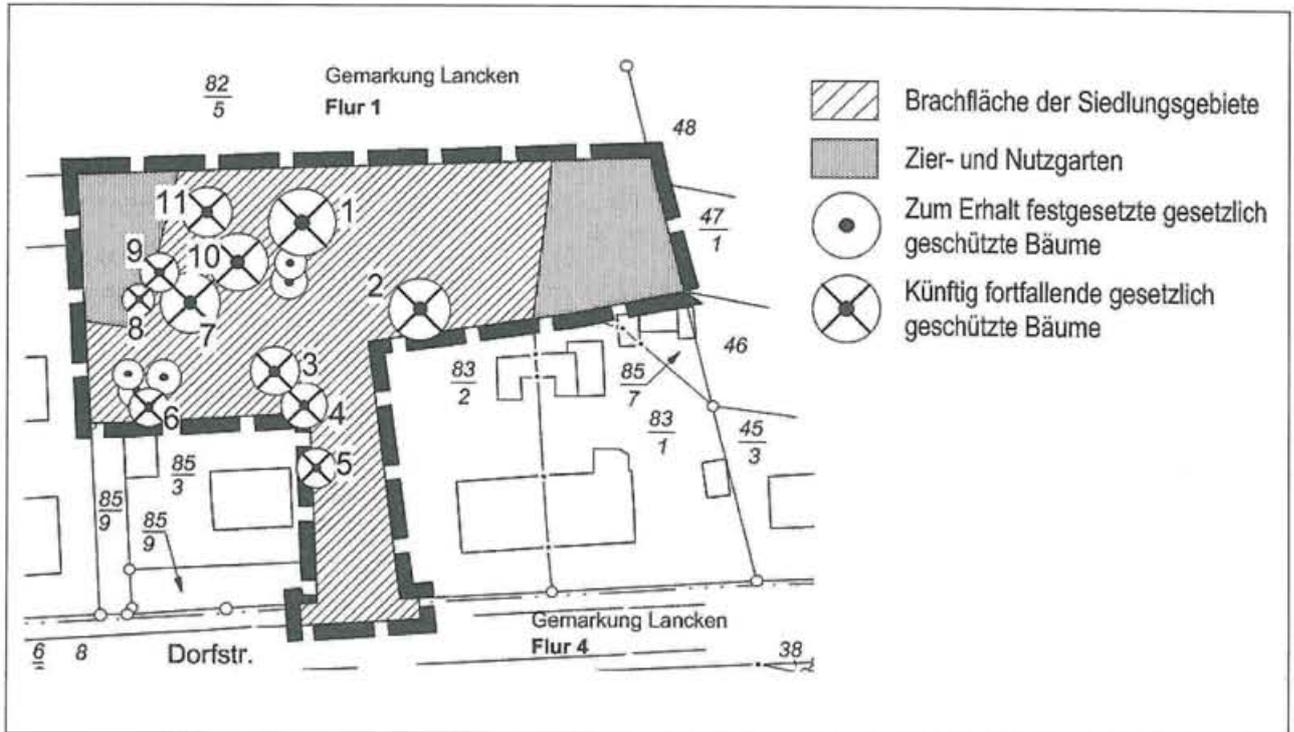


Tabelle 5: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis	Kompensationserfordernis
1	Weide (<i>Salix caprea</i>) - zweistämmig	0,70 m und 0,30 m	1 : 1	1
2	Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,50 m	1 : 2	2
3	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	1,00 m	1 : 1	1
4	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,95 m	1 : 1	1
5	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,94 m	1 : 1	1
6	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	1,15 m	1 : 1	1
7	Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) - dreistämmig	0,54 m, 0,30 m und 0,90 m	1 : 2	2

8	Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	1,66 m	1 : 1	1
9	Lärche (<i>Larix decidua</i>)	1,00 m	1 : 1	1
10	Walnuss (<i>Juglans regia</i>) - zweistämmig	0,70 m und 0,65 m	1 : 3	3
11	Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,75 m	1 : 1	1

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 15 standortgerechten Laubbäumen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden auf dem Flurstück 5 der Flur 9 in der Gemarkung Lanken 15 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) als Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.2.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

4.2.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in unter Punkt 2 der Begründung beschrieben.

4.2.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

4.2.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fische

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)
Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

4.2.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die Gartenbiotop sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitats im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Gartenbiotop sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Drei Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

4.2.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

4.2.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutz--gesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

4.3 Grünplanung, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich werden gesetzlich geschützte Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen 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 innerörtlichen Wohnbauflächen.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

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.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. 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.

Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Eine Teilung des Flurstücks 85/12 wird erforderlich.

6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298,1302)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz

Die Begründung wird gebilligt.

Sassnitz, den 23.10.2017



Bürgermeister