

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

Nr. 38

„Wohnanlage Bergstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung



Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	2
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.2.) Festsetzungen.....	7
2.2.1.) Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2.3.) Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	8
2.2.4.) Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.3.) Flächenbilanz.....	9
2.4.) Erschließung.....	9
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4.2.) Ver- und Entsorgung.....	9
2.4.3.) Steinbach (Graben 39/41).....	10
3.) Auswirkungen	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1.) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	11
3.2.2.) Schutzgutbetrachtung.....	11
3.2.3.) Eingriffsermittlung.....	17
3.2.4.) Schutzgebiete.....	18
3.2.5.) Zusammenfassung.....	22

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 398/4 (teilw.), 399 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Sassnitz mit einer Fläche von rund 0,7 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Bergstraße am Rande der Altstadt.

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch den ÖbVI Unger / Geodesia Bergen mit Stand Juli 2012 mit Darstellung des aktuellen Liegenschaftskatasters.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf einem ehemaligen Schulgrundstück innerörtliche Baulandpotenziale entwickelt und so die vorwiegend touristisch motivierte Nachfrage nach Wohnungen gedeckt werden.

Gleichzeitig sollen mit der Planung die bestehende Brachfläche einer geordneten Wiedernutzung zugeführt und so die bestehende Innenstadt allgemein gestärkt werden.

Angesichts der baulichen Prägung durch den mehrgeschossigen großen Schulbau ist die Planung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung ein Betrag 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 knapp 2.400 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 (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsläche „Schule“ dargestellt. Der Schulstandort musste jedoch angesichts des Rückgangs der Schülerzahlen geschlossen werden und wird auch in Zukunft erkennbar nicht mehr benötigt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a(2) BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

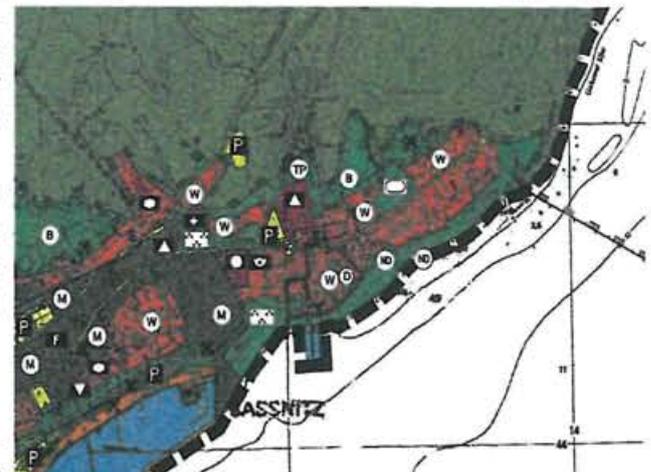


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Sassnitz (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

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

Das Plangebiet ist mit einem mehrgeschossigen massiven Schulgebäude bebaut, das seit einigen Jahren leer steht. Die angrenzenden gebäudenahen Freiflächen sind als Schulhof bzw. Parkplatz versiegelt. Trotz der Lage in einem Taleinschnitt ist das Plangebiet weitgehend eben. Nach Norden und Westen bestehen größere Böschungen, die das Ausmaß der Eingriffe in die ursprüngliche Topographie erkennen lassen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, jedoch außerhalb des Plangebiets, verläuft der in diesem Abschnitt verrohrte Steinbach. Parallel zum Steinbach plant die Stadt die Einrichtung eines öffentlichen Fußweges, der die Altstadt mit dem Tierpark sowie den angrenzenden Waldflächen verbindet.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet die frühere Turnhalle an, die erhalten werden soll. Östlich liegen Gartengrundstücke mit vereinzelter Wohnnutzung. Im Westen besteht ein öffentlicher Parkplatz, der vorwiegend von Besuchern der Altstadt sowie des nahen Tierparks genutzt wird.

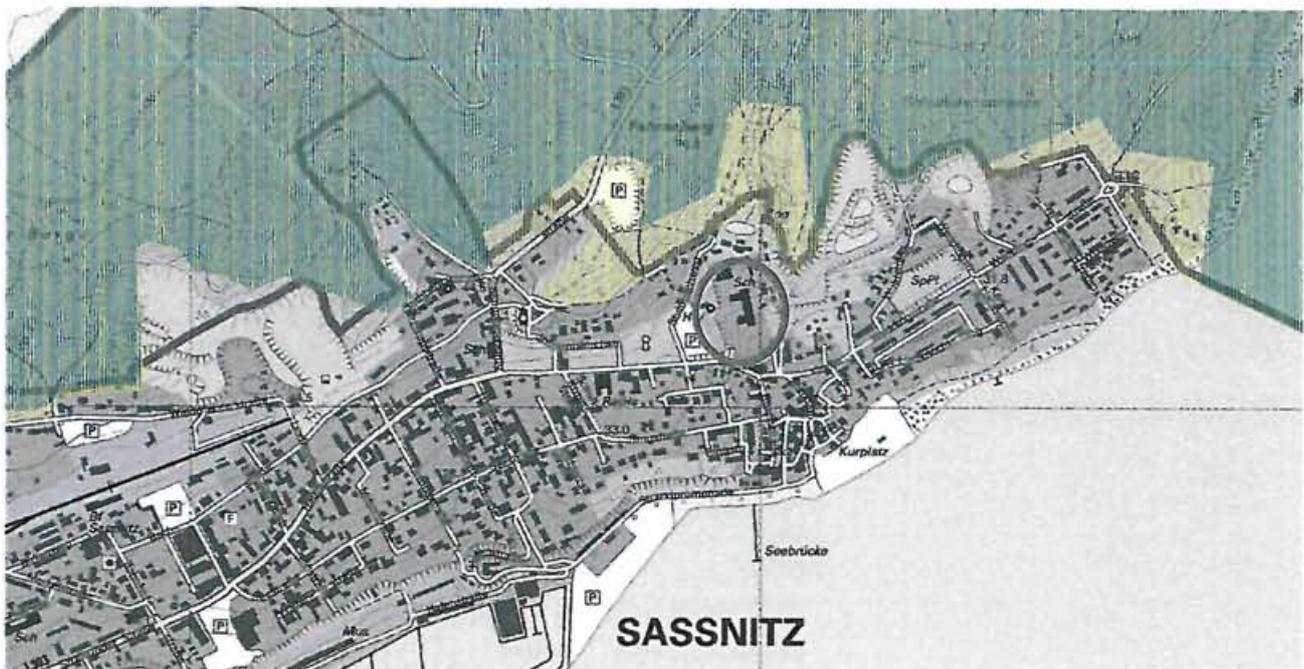


Abbildung 3: Schutzgebiete: FFH-Gebiet blau, Nationalpark gelb schraffiert
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

In einem Abstand von rund 155 m nördlich liegen das FFH-Gebiet: „Jasmund“ (DE 1447-302), das im Wesentlichen auch als Nationalpark „Jasmund“ geschützt ist. Der Nationalpark weicht hinsichtlich der Abgrenzung gerade im Abschnitt im näheren Umfeld des Plangebiets von der Abgrenzung des FFH-Gebiets ab und ragt bis auf rund 70 m an das Plangebiet heran.

Im Plangebiet selber befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet selber nicht vorhanden.

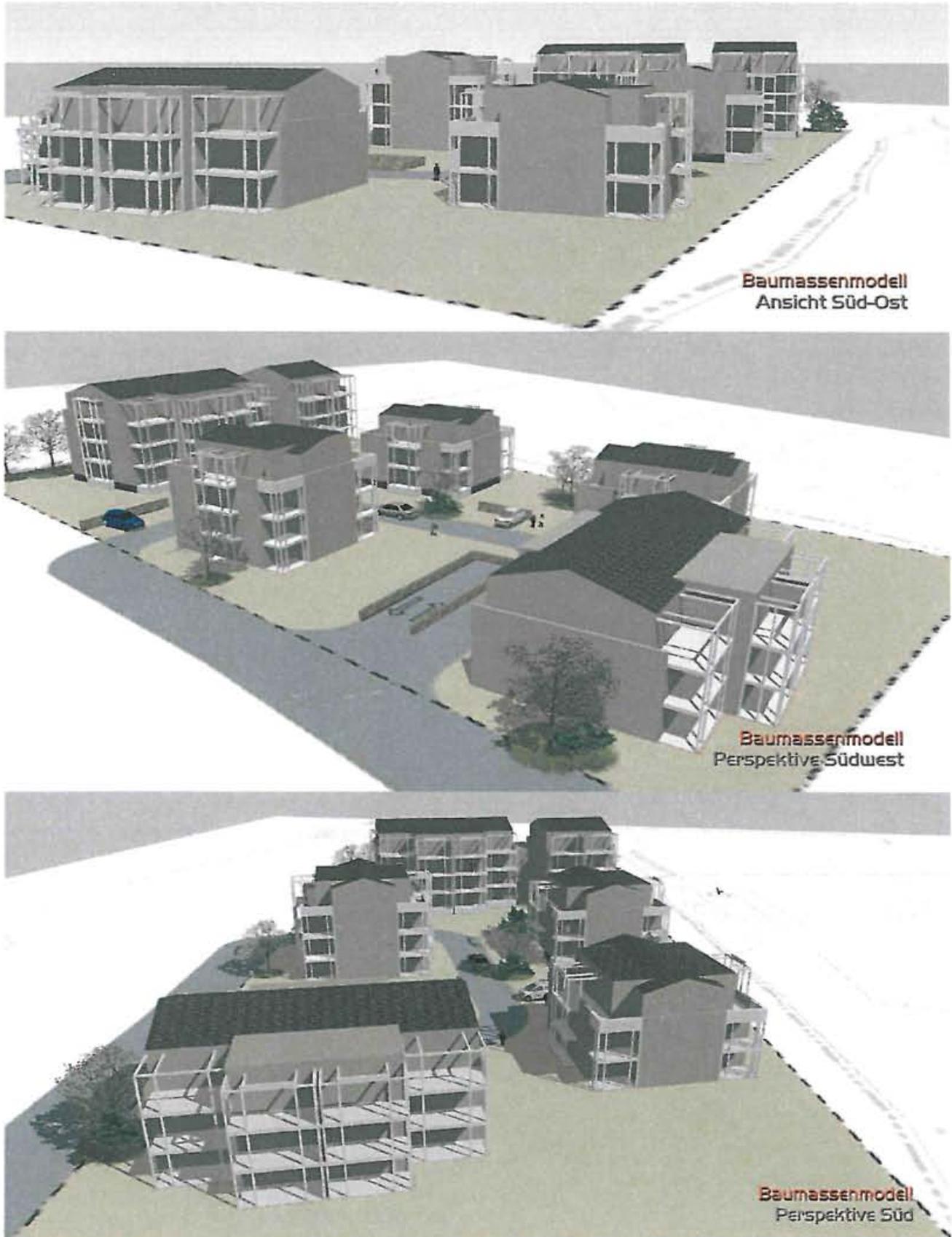


Abbildung 4: Baumassenmodell Stand 08/2012, Planungsbüro bauART (ohne Maßstab)

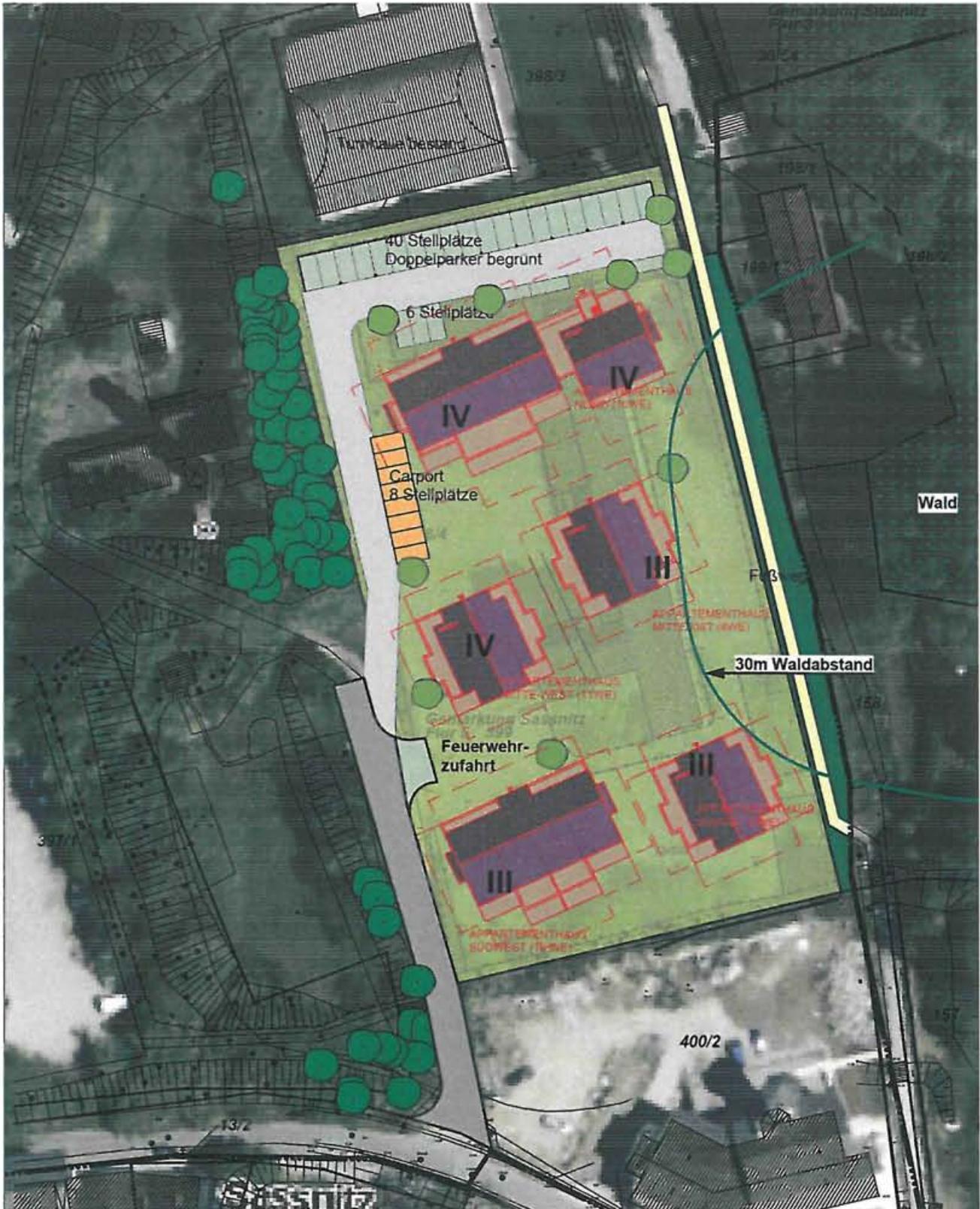


Abbildung 5: Lageplan, Stand 3/2013



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Mit der Planung soll im Plangebiet eine hochwertige drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise gesichert werden, die sowohl dem klassischen Wohnen (Dauerwohnen, touristisch motiviertes Zweitwohnen) als auch kleinteiliger Beherbergung in Form von Ferienwohnen dienen kann. Je nach Wohnungsmix können zwischen 46 und 56 Wohnungen entstehen.

Die Wohnanlage wird aus sechs Gebäuden unterschiedlicher Größe bestehen.

Die größeren, hangparallel angeordneten Gebäude im Norden und Süden bilden einen deutlichen Abschluss. Im Gegensatz dazu richten sich die drei kleineren Gebäude quer zum Hang aus und sorgen mit ihren flachen Giebeln für eine optische Auflockerung der Anlage. Der Anstieg des Geländes wird durch die Differenzierung der Geschossigkeit und damit der Gebäudehöhe unterstrichen. Während die südlichen Gebäude nur drei Vollgeschosse aufweisen, erhalten die nördlichen vier Vollgeschosse, so dass eine dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf entsprechende Höhenentwicklung wiederhergestellt wird.

Die sechs Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Freibereich, so dass für alle Gebäude eine Blickbeziehung nach Süden zum Wasser eröffnet wird. Die Baukörpergliederung durch vorgesetzte Balkone und Loggien versteht sich als modernes Zitat der ortstypischen Bäderarchitektur, wie sie für die angrenzende Altstadt prägend ist.

Der Bereich zwischen den Gebäuden soll weitgehend autofrei gestaltet werden. Die Parkierung wird voraussichtlich vorwiegend im Norden des Plangebiets angeordnet, wobei der Höhenversprung des Grundstücks genutzt werden kann, Garagen / Carports mit Dachbegrünung unauffällig in das Gelände zu integrieren. Alternativ bzw. ergänzend ist eine Anordnung aller oder eines Teils der Stellplätze in einer Tiefgarage unter den Gebäuden möglich.

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art der baulichen Nutzung

Angesichts der Erfahrungen mit vergleichbaren Wohnanlagen in der Altstadt von Sassnitz ist zu erwarten, dass die touristische Nutzung durch wechselnde Gäste deutlich mehr als nur einen untergeordneten Anteil annehmen wird. Aus diesen Gründen wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einheitlich als sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ gefasst. Dabei wird eine qualitative Gleichwertigkeit von Wohnen (einschließlich Zweitwohnungen und Altersruhesitze) sowie touristischen Nutzungen (privat genutzte Ferienwohnungen und gewinnorientiert bewirtschaftete Ferienwohnungen im Sinne eines Beherbergungsbetriebs) angestrebt.

Touristische Nutzungen sollen in der Altstadt von Sassnitz gefördert werden, zumal sich die Stadt Sassnitz trotz der Anerkennung als Erholungsort bisher nicht in größerem Umfang als Hotelstandort etablieren konnte. Die neu festgesetzte Nutzung als „Feriengebiet“ entspricht der Nutzung auch der angrenzenden gewachsenen Gebiete in der Altstadt von Sassnitz.

Die kleinteilige Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist von den Nachbarn deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Woh-



nung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)". Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden: In jeder Wohnanlage können sich Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese deshalb verunsichern können."

Auch hinsichtlich eines manchmal unterstellten rücksichtslosen Verhaltens der Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) sei, so das BGH weiter, zu fragen, ob ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden kann, als bei Dauerbewohnern. Dafür fehlt jeder Anhaltspunkt.

Ergänzend werden insbesondere Räume für Freie Berufe (Arzt, Physiotherapeut) und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Vermietungsservice, Hausmeisterservice) zugelassen, da diese in unmittelbarem Bezug zur Hauptnutzung stehen.

2.2.2.) Maß der baulichen Nutzung

Angesicht der Nutzung als Wohnanlage wird die Grundstücksausnutzung gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO für Wohn- oder Ferienwohngebiete festgesetzt. Die Geschossigkeit wird von Süden nach Norden angehoben, so dass die Silhouette der Bebauung dem (ursprünglichen) Hangverlauf entspricht.

Wegen der möglichen Mehrgeschossigkeit der Bebauung kann auf eine volle Ausnutzung der zulässigen GRZ ohne Einbußen für die zulässige Geschossfläche verzichtet werden, so dass die GRZ mit 0,35 etwas unter der zulässigen Obergrenze festgesetzt wird. Damit werden kompakte Baukörper erzielt, und gut nutzbare Freiflächen gesichert. Als Ausgleich wird jedoch bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Nebenanlagen (incl. Stellplätze, Zufahrten, unterirdische Bauteile etc.) eine gegenüber § 19(4) BauNVO großzügigere Festlegung getroffen.

Um die Errichtung von Tiefgaragen auch bei einer eventuellen Grundstücksteilung zu erleichtern, wird bei entsprechend hochwertiger Ausführung eine zusätzliche Überschreitung nach § 19(4) BauNVO ermöglicht. Bei einer Intensivbegrünung mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 35 cm wird trotz starker Unterbauung eine wohnumfeldgerechte Begrünung des Baugebiets mit belebter Bodenzone sowie eine gewisse Niederschlagswasserspeicherung im Oberboden sichergestellt.

2.2.3.) Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung wird durch eine differenzierte Baufensterfestsetzung vorgegeben. Durch eine versetzte Anordnung der Baukörper werden für alle Wohnungen gute Ausblicke ermöglicht. Dabei werden die Baufenster größer als die geplanten Gebäude ausgebildet, um Flexibilität für die spätere Umsetzung zu erhalten.

2.2.4.) Örtliche Bauvorschriften

Um auch bei einer Parzellierung und abschnittswisen Bebauung durch verschiedene Bauherren ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu sichern, werden Festsetzungen zur Dachausbildung (Stafelgeschoss mit flach geneigten Dächern) sowie zur Wandgestaltung (hell verputzte Fassaden) getroffen. Die horizontale Gliederung mit einem abgesetzten Dachgeschoss und nicht ausgebauten, flach geneigten Dächern sowie die helle Putzsichtigkeit der Fassaden entsprechen der in der Altstadt atmosphärisch vorherrschenden Bäderarchitektur von Ende des vorletzten Jahrhunderts.



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>
SO Ferienebiet	6.949 qm	0,35	2.432 qm	4.169 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	460 qm		--	460 qm
Grünfläche mit Fußweg	608 qm		--	167 qm
Gesamtgebiet	8.017 qm		2.375 qm	4.796 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine neue Stichstraße, die von der Bergstraße abzweigt.

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

Nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die alleinige Anlage einer Mischverkehrsfläche für die Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (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.

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.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen des ZWAR in der Bergstraße 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 Bergstraße herzustellen. Die Fortführung und innere Erschließung des Plangebiets ist neu zu errichten. Dabei sind die Grundstücke nördlich und östlich des Plangebiets, die derzeit über das Plangebiet erschlossen werden, auch zukünftig anzubinden (Sicherung einer Leitungstrasse als Leitungsrecht).

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Es unterliegt der Entsorgungspflicht durch den ZWAR und kann in das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgegeben werden.

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 über die in der Bergstraße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Die derzeit vorgesehene Bebauung erlaubt angesichts geringer Abstände zwischen den Gebäuden keine weiche Dachdeckung.



Gas- und Stromleitungen befinden sich in der angrenzenden Bergstraße und können durch Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden.

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

2.4.3.) Steinbach (Graben 39/41)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand befindet sich das Gewässer 2. Ordnung *Steinbach* (Graben 39/41). Die Errichtung eines Gehweges auf der Rohrleitung ist erst möglich, wenn vorher die Rohrleitung des Steinbaches in diesem Bereich erneuert wird. Für die normale Gewässerunterhaltung ist dann kein Befahren des Gehweges mehr notwendig. Die Erneuerung der Rohrleitung sollte schon deshalb zeitnah erfolgen, weil der Zustand sehr schlecht ist. Eine Kamerabefahrung im letzten Jahr zeigte, dass es Risse im Betonrohr, Wurzeleinwüchse und Versetze gibt, die ein Handeln dringend erforderlich machen. Ein Zusammenbrechen der Leitung würde die Altstadt und auch das B-Plangebiet überschwemmen können.

Zum Abfangen von Abflussspitzen kann geprüft werden, ob schon im Bereich des B - Plangebietes eine Teilmenge in den Steinbach eingeleitet werden kann. Eine Genehmigung für die Einleitung ist bei der Kreisverwaltung zu beantragen.

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 und privaten Belange einzugehen.

- Durch die Neubebauung des nicht mehr benötigten Schulstandorts wird die Altstadt funktional und gestalterisch gestärkt (Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile). Die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands verbessert die Nutzungsqualität umliegender Bereiche und beugt damit ihrer Verwahrlosung vor. Verglichen mit der Bestandsbebauung (mehrgeschossige Typenschule) werden die differenzierte Neubebauung sowie die Neugestaltung der Außenräume zu einer Aufwertung des Stadtbild beitragen.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bebaut, die Freiflächen sind großteils versiegelt. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Eingriffe in den nach NatSchAG M-V bzw. Ortsrecht geschützten Baumbestand sind auszugleichen.
- Angesichts von Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind die Belange des Waldes zu berücksichtigen. Eine Ausnahme vom 30 m Waldabstand für die beabsichtigten Wohngebäude konnte schon angesichts der erreichten Baumhöhen sowie der erhöhten Lage (Böschungflächen) nicht in Aussicht gestellt werden. Die Baufenster waren deshalb entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange vor allem der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke angemessen zu behandeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wasser- und Abwassererschließung einiger Nachbargrundstücke, die derzeit ungeordnet über das Plangebiet verläuft, auch zukünftig funktional sichergestellt werden muss. Da mit der Planung nur Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wä-



ren, sind Nutzungskonflikte zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Nach Aufgabe der Schulnutzung und Verkauf der Fläche an den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger bestehen innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen mehr. Der gesamte Bereich des Baugebiets wurde einem privaten Vorhabenträger durch die Stadt mit Bauverpflichtung verkauft.

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 eine leichte Verringerung der versiegelten Flächen. Verglichen mit der Bestandsbebauung (mehrgeschossige Typenschule mit flächig befestigtem Hofbereich) werden die differenzierte Neubebauung sowie die Neugestaltung der Außenräume zu einer Aufwertung des Stadtbild beitragen.
- Die betriebsbedingte Nutzungsintensivierung (ca. 46 bis 56 Wohnungen für Wohn- und Ferienwohnnutzung) ist angesichts der umfangreichen vorhandenen Wohnnutzungen im direkten 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

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 kei-



ne übergeordnete klimatische Funktion (Brachfläche eines Schulgeländes 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 Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Tieflehme sickerwasserbestimmt“.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt stark anthropogen veränderte Bodenbedingungen auf. Das Plangebiet ist zur Zeit eine bebaute und voll versiegelte Fläche. Die ehemalige Schule steht seit Jahren leer und unterliegt momentan keiner Nutzung. Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor. An der nahe liegenden Bergstraße finden derzeit Bauarbeiten statt, wofür das Schulgelände als Lagerplatz für Baumaterial dient.

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Durch Nutzung vorbelasteter, bereits versiegelter Standorte innerhalb von Siedlungsbereichen wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Durch das Vorhaben finden Entsiegelungen statt, es werden die versiegelten Flächen sowie der mehrgeschossige Schulbau abgebrochen.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer oder Gewässersysteme vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der verrohrte Steinbach.

Das Plangebiet wird dem oberirdischen Einzugsgebiet 9673190000 (Ostsee) zugeordnet.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >10 m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15 - 20% im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 < 10.000 m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Es existieren keine Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten oder regelmäßig überflutete Bereiche, die in Funktionseinheit mit einem Gewässerökosystem (z.B. Aue) stehen.

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 Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Für das östliche Umfeld des Plangebietes wird Waldmeister-Buchenwald ein-



schließlich der Ausprägung als Perlgras- Buchenwald und für das nordwestliche Umfeld Orchideen- Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst die 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 Biotope, Waldflächen werden nicht beansprucht).

Im Umfeld des Plangebiet befinden sich Großgehölze sowie Waldstrukturen in denen nördlich des Plangebietes, der Tierpark von Sassnitz liegt.

Innerhalb des Plangebietes sind Gehölze überwiegend im Randbereich vorhanden. In der Strauchschicht befinden sich noch Ziergehölze, die zunehmend von aufkommenden Wildwuchs verdrängt werden. In der Strauchschicht sind im Plangebiet Rosen (*Rosa spec.*), Kornelkirschen (*Cornus mas*), Sanddorn (*Hippophaé rhamnoides*), Bergkiefern (*Pinus mugo*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Ahornaufwuchs (*Acer pseudoplatanus*) und Aufwuchs von Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu finden. Die Gehölze im Plangebiet weisen einen starken Bewuchs von Schling- und Kletterpflanzen auf. An der östlichen Grundstücksgrenze stehen zur Begrenzung 2 Hecken die, aufgrund mangelnder Pflege (mangelnder Rückschnitt), stark überwuchert sind. Die Hecken setzen sich aus den Arten *Cornus mas*, *Rosa spec.* und *Ligustrum vulgare* zusammen. Weiterhin zu finden sind *Hippophaé rhamnoides* und Ahornaufwuchs. In der nordwestlich angrenzenden Böschung stehen überwiegend Kirschbäume (*Prunus avium*). Der Schulhof mit angrenzendem Parkplatz ist komplett vollversiegelt (asphaltiert). 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	Acer pseudoplatanus	55*	4,00		F
2	Acer pseudoplatanus	40, 3x20*	4,00		F
3	Acer pseudoplatanus	45*	3,00		F
4	Acer pseudoplatanus	20*	2,00		F
5	Acer pseudoplatanus	40*	3,00		F
6	Acer pseudoplatanus	60*	4,00		F
7	Acer pseudoplatanus	50*	4,00		F
8	Acer pseudoplatanus	45*	3,00		F
9	Acer pseudoplatanus	25-50*		6 Stämme	F
10	Fraxinus excelsior	25*	2,00		n.P.
11	Fraxinus excelsior	40*	3,00		n.P.
12	Fraxinus excelsior	30*	2,00		n.P.
13	Acer pseudoplatanus	150*	10,00		n.P.
14	Fraxinus excelsior	40, 45, 50*	4,00	komplett eingewachsen (mit Efeu und Zaunwinde (Calystegia sepium), kaum Krone vorhanden, starker Vitalitätsverlust	n.P.
15	Acer pseudoplatanus	140, 50, 60*	7,00		n.P.
16	Acer pseudoplatanus	30, 20*	3,0		n.P.
17	Acer pseudoplatanus	45, 50, 40*	5,00		n.P.
18	Ulmus glabra	70*	7,00		n.P.
19	Acer pseudoplatanus	60, 20, 30, 30*	5,00		n.P.
20	Betula pendula	120	8,00		F
21	Acer pseudoplatanus	20-50*	7,00	mehrstämmig	F
22	Acer pseudoplatanus	50, 40, 20*	4,00		F
23	Acer pseudoplatanus	20-40*	4,00	mehrstämmig	F

aufgenommen am 06.07.2012 Kartierer: Förste

* Stammumfang nur geschätzt, da Baum aufgrund starker Verbuschung nicht zugänglich

n.P. = Bäume befinden sich nicht im Plangebiet

F= Fällung / Ersatz (Ausgleich nach Baumschutzsatzung)

E= Erhalt, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Ausgleich nach Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass)

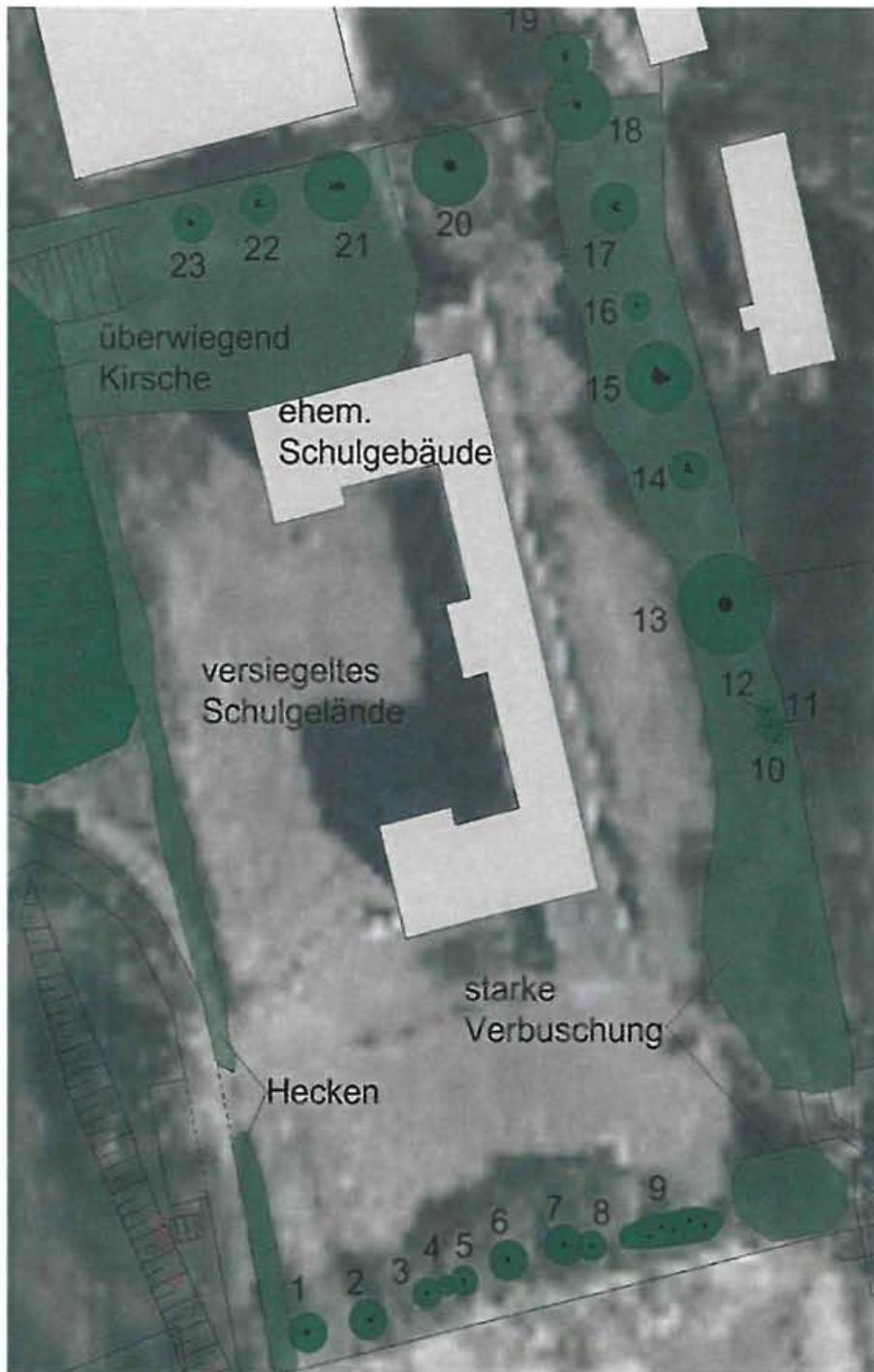


Abbildung 6: Biotoptypen (unmaßstäblich)

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Sassnitz. Es vollständig von



Bebauungen umgeben. Gehölze sind überwiegend randlich sowie im näheren Umfeld zu finden.

Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen (umliegende Wohnnutzungen) ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Das seit Jahren ungenutzte Schulgebäude weist zahlreiche zerbrochene Fensterscheiben auf, so dass ein Hineingelangen durch Fledermäuse und Vögel möglich ist. Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich. Der Abriss des Schulgebäudes ist für den Winter 2012/13 geplant und wird damit parallel zur Planung bzw. vor Satzungsbeschluss erfolgen. Im Zuge des Abrissantrags wird eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt.

Wertgebende Reptilienbestände sind auf der allseitig von Siedlungsnutzung umgebenen Brache nicht zu vermuten. Auch finden sich keine (ständigen oder temporären) Gewässer innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Umgebung, die Amphibien einen Lebensraum bieten könnten.

Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Plangebiet keine Treffer.

Der randliche Gehölzbestand im Plangebiet bleibt, soweit möglich, erhalten.

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

An der Fassade des Gebäudes waren zum Zeitpunkt der Begehung ebenfalls keine Nistspuren zu erkennen.

Fledermäuse: Das Bestandsgebäude der Schule ist als Fledermausquartier bekannt. Die Abrissgenehmigung für das Schulgebäude liegt vor, der Abriss ist für Frühjahr 2013 geplant und wird damit zeitlich parallel zur Planung erfolgen. Im Zuge des Abrisses wurde gemäß den Auflagen der Abrissgenehmigung eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt.

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

Bewertung: Nach Abriss des Schulgebäudes ist im Plangebiet nicht mit repräsentativen Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. 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.

Da nicht auszuschließen ist, dass der zu rodende Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln oder Fledermäusen besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

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.

Die leerstehende Schule stellt einen städtebaulichen Missstand dar, durch dessen Abriss das Ortsbild verbessert und umliegende Nutzungsqualitäten aufgewertet werden.

Zur Sicherung des Ortsbildes werden Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Entsprechend dem Umfeld wird das Plangebiet nach Durchführung des Vorhabens zu Wohn- bzw. Ferienwohnzwecken genutzt werden. Es werden insgesamt 6 Wohnhäuser (für Wohnen und Ferienwohnen) entstehen. Auf die im Umfeld bestehenden Wohn- bzw. Feriennutzungen innerhalb von Sassnitz wird die neue Bebauung keine negativen Auswirkungen ausüben.

Erheblich emittierende Nutzungen sind ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen wird sich das Vorhaben positiv auswirken, indem ein städtebaulicher Missstand (Brache) beseitigt wird. Die neue Bebauung richtet sich nach dem ortstypischen Erscheinungsbild.

Klimatische Belastungen: Die geplante Bebauung wird angesichts der Vorbelastung (bereits bestehende flächige Versiegelung) keine erhebliche klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 Ausgleichspflicht sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Hinsichtlich des Baumschutzes sind die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz sowie § 18 NatSchAG M-V i.V.m. Baumschutzkompensationserlass einschlägig.

Baumschutzsatzung Sassnitz

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 Außenbe-



reich) sind die Bestimmungen des § 18 des NatSchAG M-V anzuwenden.

Geschützt sind zudem Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 10 cm in 1,30 m Höhe. Geschützte Gehölze sind auch 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. Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung für u.a.:

- abgestorbene Bäume
- Nadelgehölze in Hausgärten mit Ausnahme der oben genannten Eibe (*Taxus baccata*), soweit § 18 des NatSchAG M-V einschlägig ist

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 60 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1:3. Dies gilt auch für Baumgruppen je Baum.

Kompensation

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Sassnitz (bis 100 cm Stammumfang bzw. § 18 NatSchAG M-V wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
>60cm bis 150cm	1	20, 21, 22, 23	4
Gesamt			4

Tabelle 1: Kompensation Einzelbäume

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem Grundstück 4 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit den festgesetzten Pflanzgeboten wird das Kompensationserfordernis erfüllt.

3.2.4.) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Landschaftsschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von über 300 m zum Plangebiet. Diese Entfernung reicht aus um die Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in relativer Nähe zu folgenden Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH DE 1447-302 Jasmund
- Nationalpark Jasmund

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1447-302 Jasmund

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet nimmt eine Fläche von 3.622 Hektar ein. Es stellt ein einzigartiges, mit einer komplexen Naturausstattung versehenes Gebiet mit ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide- Steilküste dar.

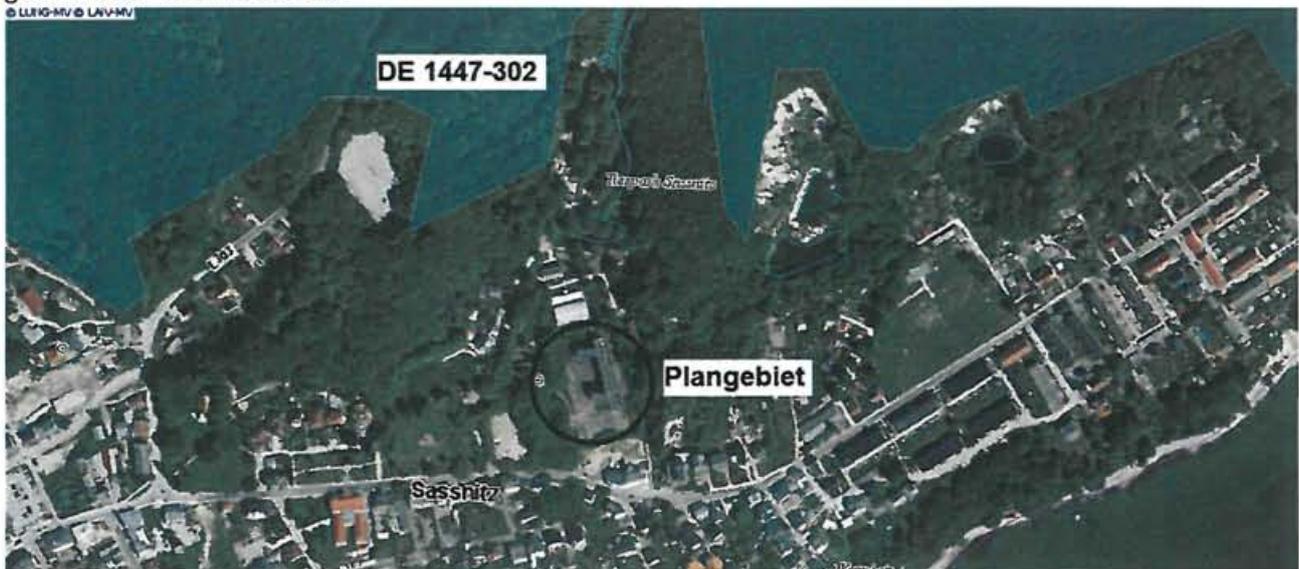


Abbildung 7: FFH 1447-302 (unmaßstäblich)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und -arten an der Verbreitungsgrenze, Schwerpunktorkommen von FFH-Lebensraumtypen und -arten, der Häufung von prioritären FFH-Lebensraumtypen, Lebensraumtypen- und arten, großflächige Komplexe, ungestörte Biotop- u. Habitatentwicklung. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH-Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Die Verletzlichkeit des Gebietes liegt vor allem in der Beschränkung oder Forcierung natürlicher Erosionsprozesse der Steilküste sowie der Intensivierung un gelenkter Freizeitnutzungen im Bereich des Kliffs (jeweils soweit erheblich wirkend).

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft, Erhalt der freien Küstendynamik, Erhalt mariner und Küstenlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.



Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1170	Riffe
1220	Mehrfährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160	Dystrophe Seen und Teiche
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho- Batrachion
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco brometalia</i>)
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)
7140	Übergangs- und Schwinggrasmoore
7220	Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9150	Mitteuropäischer Orchideen- Kalk- Buchenwald (<i>Cephalanthero-Fagion</i>)
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio- Acerion</i>
91D0*	Moorwälder
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno- Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Tabelle 2: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1447-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorkommen im Plangebiet
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	kein Vorkommen, da keine geeigneten Habitate vorhanden (nächstes Gewässer ca. 290m entfernt)
<i>Bombina bombina</i> (Rotbauchunke) EU- Code 1188	kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine Gewässer) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
<i>Triturus cristatus</i> (Nördlicher Kammmolch) EU- Code 1166	kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine Gewässer) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke) EU-Code 1014	kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine nassen Wiesen, Gewässer oder Feuchtgebiete) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
<i>Vertigo moulinsiana</i> (Bauchige Windelschnecke) EU-Code 1016	kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine Feuchtgebiete mit Röhrichten u. Großseggenrieden, feuchte bis nasse Wiesenbiotope) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
<i>Cypripedium calceolus</i> (Gelber Frauenschuh) EU-Code 1902	kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine lichten Laub- und Nadelwälder, Gebüsche und Säume auf kalkhaltigen Lehm-, Ton und Rohböden) innerhalb des Plangebietes vorhanden

Tabelle 3: FFH-Arten des Gebietes DE 1447-301 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH-Gebiet DE 1447-302 umfasst bandartig auf einer Breite von ca. 500 m im Norden Jasmunds die Steilküste der Halbinsel Jasmund sowie angrenzende Meeresflächen, während der Nationalpark Jasmund den Kern und Schwerpunkt des FFH-Gebietes bildet. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH-Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.



Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes (ehemaliges Schulgelände) zu betrachten. Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 155 m nördlich zum Plangebiet, innerhalb der angrenzenden Waldfläche.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten Standort. Derzeit befindet sich ein ungenutztes Schulgebäude mit voll versiegelten Erschließungsflächen im Plangebiet. Ohne Verwirklichung des Vorhabens wäre das Schulgebäude weiterhin dem Verfall preisgegeben. Nach und nach würde sich sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Es umfasst den Bau von 6 Wohnhäusern (für Wohnen und Ferienwohnen) mit Erschließungsflächen. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten innerhalb von Siedlungsgebieten vermeidet den Verbrauch an ungestörten Standorten.

FFH-Lebensraumtypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen (Siedlungsbereich von Sassnitz), Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH-Gebietes erwartet. Es werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes: Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand, innerhalb von Sassnitz. Derzeit liegt das ehemalige Schulgelände brach. Die Fläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dafür werden das Schulgebäude und die voll versiegelten (asphaltierten) Flächen des Schulhofes abgebrochen.

Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befinden sich weitere Gebäude sowie der Tierpark von Sassnitz, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen Plan- und Schutzgebiet. Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die den Wohn- bzw. Ferienbedürfnissen der Bevölkerung dienen. Durch umfangreiche Entsiegelungen (der zur Zeit voll versiegelten Schulhoffläche) sowie einer gärtnerischen Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Gehölzflächen, wird der Standort aufgewertet (im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität, Biotopausstattung).

Die Planung erstreckt sich nicht in das FFH-Gebiet hinein. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind im Vergleich zur Vorbelastung nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist kein FFH-Biotoptyp ausgebildet. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens ebenfalls auszuschließen. Der Umbau von einem voll versiegelten Schulgelände in ein begrüntes Wohngebiet, wird sich positiv auf die lokale Lebensqualität auswirken. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Nationalpark Jasmund

Der Nationalpark Jasmund befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m nördlich zum Plangebiet, innerhalb der angrenzenden Waldflächen. Der Nationalpark Jasmund umfasst mit dem von Buchenwäldern bedeckten reliefierten Kreidehorst der Halbinsel Jasmund einschließlich der Kreideteilküste eine einzigartige Landschaft, die zu den letzten Naturlandschaften Mitteleuropas gehört. Gemäß § 3 (1) der Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Jasmund vom 12.09.1990 dient die Errichtung des Nationalparks u.a. der Bewahrung der Vielfalt, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit der in Europa einzigartigen Kreidelandschaft mit ihren charakteristischen Oberflächenformen (glazial überformter Kreidehorst, Endmoränenwälle, Toteis- und Karsthohlförmungen, junge Erosionstäler, aktive und inaktive Kreide- und Moränenkliffs, größter natürlicher



geologischer Aufschluss des norddeutschen Tieflandes) und entsprechendem Standorts- und Vegetationsmosaik in naturnahem Zustand. Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Nationalparks oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Störung führen können, sind verboten.

Die Flächen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft werden durch das Vorhaben nicht beansprucht, daher verstößt es nicht gegen die Verordnung. Das Vorhaben umfasst ausschließlich die Flächen der vorhandenen Schulbrache.

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, ~~April 2013~~

21.05.2014

