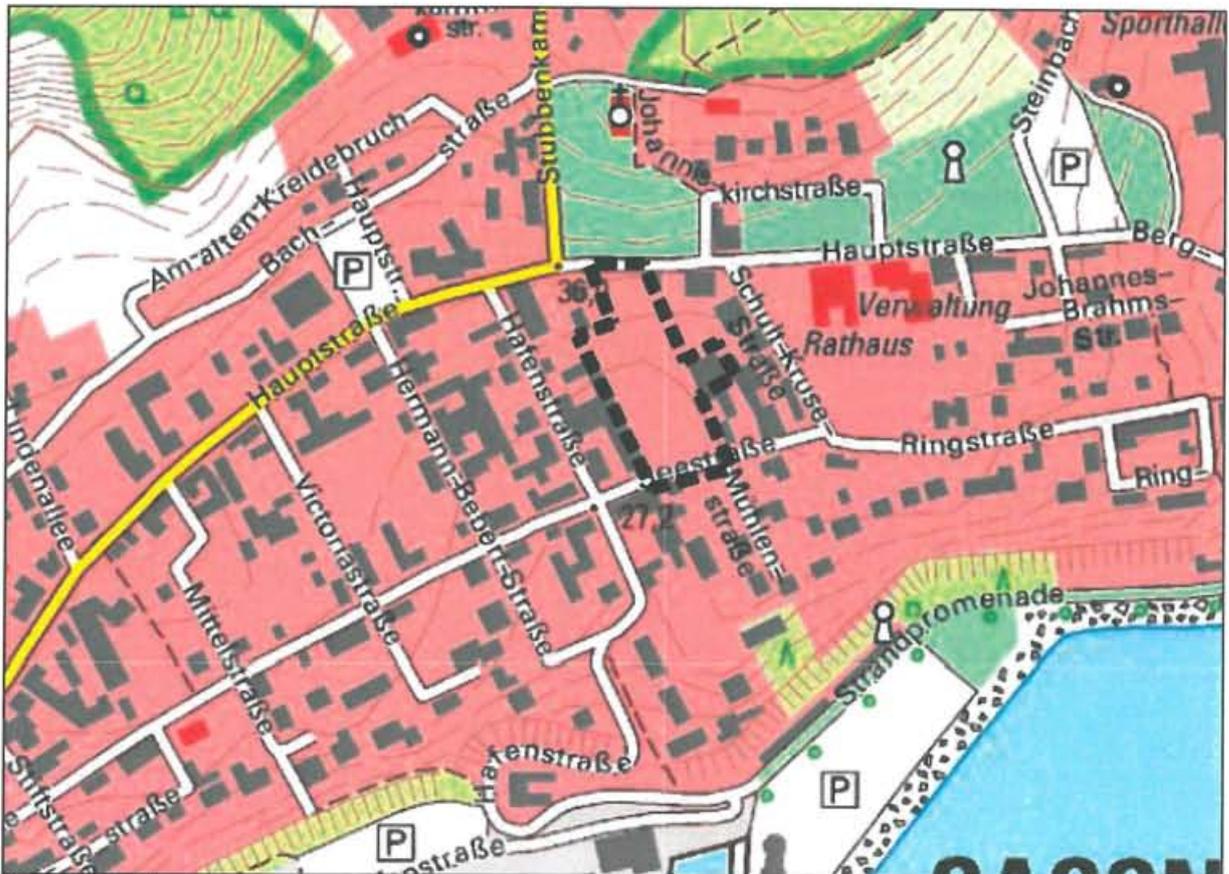


Stadt Sassnitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

"Wohnanlage Alte Gärtnerei"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

INHALT

INHALT	2
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 ÖRTLICHE SITUATION	4
3 PLANUNGSVORGABEN	5
3.1 Raumordnung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	6
3.3 Bebauungsplanung	6
4 BAULICHE NUTZUNG	7
5 VERKEHR	10
6 IMMISSIONSSCHUTZ	10
7 NATUR UND LANDSCHAFT	11
7.1 Vorhandene Situation	12
7.2 Planerische Auswirkungen	15
7.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	17
7.4 Kompensation des Eingriffes	17
8 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR	18
9 ZUSAMMENFASSUNG	22
10 STÄDTEBAULICHE WERTE	23

Anlagen:

- Höhenentwicklung

Bearbeitungsstand: Exemplar für den Satzungsbeschluss

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Sassnitz verfügt mit dem Grundstück der Alten Gärtnerei als überdurchschnittlich große, zusammenhängende unbebaute Fläche in der Innenstadt über einen Standort von besonderer Qualität, welcher sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebauliche Wiederbelebung des Gebietes zu einem attraktiven Wohnstandort in hoher Qualität, im Stadtkern belegen und in direkter Nähe zum Stadthafen und zum Nationalpark Jasmund. Damit verbunden erfolgen die Beseitigung der hier befindlichen, unbefriedigenden Siedlungsbrache sowie die städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Mit der gezielten Entwicklung des Wohnens im Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demografischen und sozialen Strukturen der Stadt. Darüber hinaus sollen durch die geplante Nachverdichtung die Infrastrukturkosten entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen des Quartiers gesenkt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 7 Wohnhäusern.

Das Quartier der Alten Gärtnerei liegt östlich der Hafenstraße zwischen der Hauptstraße im Norden und der Seestraße im Süden. Das Plangebiet ist geprägt durch die unbebaute Siedlungsbrache der ehemaligen Gärtnerei sowie durch die umgrenzende Wohnbebauung entlang der Hafen-, Haupt-, See- und Schult-Kruse-Straße.

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

Das Gebiet befindet sich im Innen- und Siedlungsbereich der Stadt Sassnitz und der Geltungsbereich wird in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz von 2001 als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich liegt östlich der Hafenstraße im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Schulz. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um die unbebaute Siedlungsbrache der ehemaligen Gärtnerei Schulz. Die Fläche liegt im innerstädtischen Quartier Hafen-, Haupt-, See- und Schult-Kruse-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 7.000 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Sassnitz, Flur 5:

366/2, 366/4, 366/5, 367/7, 367/8, 367/9, 367/10, 367/11, 367/12, 367/13, 367/14, 367/15, 367/16, 367/17, 367/18, 368/1, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 379/2, 382/1, sowie teilweise 370 (Seestraße).

Nördlich der Hauptstraße und der Johanniskirche grenzen die südlichen Ausläufer des Nationalparks Jasmund direkt an. Südlich belegen ist der Stadthafen. Westlich schließt sich die Hauptstraße mit Läden, Praxen und Büros an. Nach Osten erstreckt sich der Übergang in die Altstadt, in der Wohn- und zuletzt verstärkt Ferienwohnnutzungen dominieren.

Die Umgebung ist neben Dauerwohnnutzungen durch kleinere Gewerbebetriebe, einige Läden, Büros und Praxen geprägt.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch im Süden durch die Seestraße und im Norden durch die Hauptstraße erschlossen, die als Hauptachse von West nach Ost durch das Stadtgebiet verläuft. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch vorwiegend 2-geschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegend im Erdgeschoss untergebracht sind. In den hinteren Grundstücksbereichen be-

finden sich meist untergeordnete Neben-, teils auch gewerbliche Nutzungen. Die offene Bauweise dominiert die nähere Umgebung.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

Die Stadt Sassnitz liegt nach dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V 2005 an zwei überregionalen Achsen. Diese verbinden sowohl Teilräume des Landes untereinander sowie wichtige europäische Zentren: Lübeck - Sassnitz- Skandinavien - Baltikum und Skandinavien/ Baltikum - Sassnitz- Berlin (Meeresautobahn).

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

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

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind bisher neben gewerblichen Nutzungen vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die "Dauerwohnnutzung" herrscht als Hauptnutzung vor. Dieses Merkmal der bestehenden städtischen Struktur findet bereits in der Flächennutzungsplanung entsprechende Berücksichtigung und soll auch im Plangebiet berücksichtigt werden.

Der demographische Wandel und zunehmende Finanzknappheit machen künftig eine stärkere Bündelung von städtischer Infrastruktur notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wohnanlage Alte Gärtnerei“ ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Gebietes zu einem attraktiven Wohnstandort beabsichtigt. Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau und in Randlagen, ist die gezielte

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

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

3.2 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Sassnitz besitzt einen seit 2001 rechtswirksamen FNP. Hier sind das Plangebiet und die nähere Umgebung als "Gemischte Bauflächen" (M) nach § 1 (1) Pkt. 2 BauNVO ausgewiesen.

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

3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 sind im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits überplant worden. Zur Schaffung eines entsprechenden Baurechts wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen und Ferienwohnen - Alte Gärtnerei“ der Stadt Sassnitz im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Ergänzend wurde zwischen der Stadt Sassnitz und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Dasenbrook Bauträger GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) wollte den Geltungsbereich mit 5 Gebäuden für Dauerwohnungen und Ferienwohnungen bebauen. Nach dem Durchführungsvertrag ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb der vereinbarten Frist umzusetzen. Dieser Verpflichtung kam die Vorhabenträgerin nicht nach.

Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB soll die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei nicht fristgerechter Durchführung aufheben. Ergänzend haben sich die

Planungsziele der Stadt Sassnitz für diesen Bereich geändert (Neues Planungsziel: Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO für diesem Bereich), so dass auch aus diesem Grund eine Aufhebung des Bebauungsplans angezeigt ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat mit Beschluss Nr. 38-02/17 STV die Aufstellung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnen und Ferienwohnen - Alte Gärtnerei“ der Stadt Sassnitz beschlossen.

4 BAULICHE NUTZUNG

Die 7 Gebäude sollen in offener Bauweise und vornehmlich 2 $\frac{1}{2}$ - bis 3-geschossig errichtet werden. Abweichend hiervon sollen das Gebäude an der Hauptstraße und ein Gebäudeabschnitt an der Seestraße sowie das Gebäude auf dem Grundstück 379/2 3 $\frac{1}{2}$ geschossig entstehen. Die örtliche Höhenanordnung der Gebäude folgt dem natürlichen Geländeverlauf. Durch das Versetzen der Gebäudeabschnitte zueinander wird eine harte und dominierende Raumkante vermieden. Fast alle Wohnungen erhalten nach Süden oder Südwesten ausgerichtete Balkone.

Die Planung orientiert sich an einer Visualisierung der Dasenbrack Bauträger GmbH & Co. KG Rostock aus dem Jahr 2011, welche im folgenden Bild zu sehen ist.



Demzufolge sollen die erforderlichen Nebenanlagen weitestgehend in die teils überdachten PKW-Stellplätze integriert bzw. in einem eingeschossigen Verbindungsbau zwischen den Häusern angeordnet werden.

Hierdurch soll eine ungeordnete Verteilung von Nebenanlagen über das Plangrundstück und somit Irritationen des Ortsbildes weitgehend vermieden werden.

Die Anlage der Stellplätze gliedert sich in eine zweigeschossige Tiefgarage unter dem Wohnhaus an der Hauptstraße (Baufeld 4) sowie in die erforderliche Zahl von Außenstellplätzen, die den restlichen Häusern zugeordnet werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es erfolgen zudem Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet, um sicherzustellen, dass das Vorhaben der gewünschten Vorstellung der Stadt Sassnitz entspricht. Demnach sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Allgemein Wohngebiet die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Zudem sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, da sich diese Anlagen nicht in das vorhandene Umfeld einfügen würden. Es werden also nur Nutzungen zugelassen, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Sassnitz entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der jeweiligen Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Angesichts der vorgesehenen Nutzung des Plangrundstücks fast ausschließlich zu Wohnzwecken, werden die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen der GRZ 0,4 und der GFZ 1,2 festgesetzt. Hierbei fand insbesondere die nähere Umgebung Berücksichtigung

Um die Motivation zur Errichtung von Tiefgaragen zu befördern, wird die Beschränkung der GRZ für unterirdische Bauwerke gelockert, hierzu werden in den textlichen Festsetzungen mögliche Überschreitungen der GRZ nach § 19 (4) BauNVO und der GFZ nach § 21a (1- 4) BauNVO (Tiefgaragenbonus) verankert.

Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den gewählten Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften, wie beispielsweise die Dachneigung oder die Höhe der Trauflinie. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So konnte auch auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden, da dieses Instrument regelmäßig zu Problemen führt. Denn die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerkplanung kann ohne große Probleme der jeweiligen Definition „angepasst“ werden und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führen.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die offene Bauweise ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird eine abweichende Bauweise (zweiseitige Grenzbebauung) festgesetzt. Ein neues Gebäude soll entsprechend des Bestandes an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze (ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen) errichten werden können. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

Zusätzlich wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Sassnitz.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiete lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung von Gebäude zu. Hiermit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen mehr als deutlich eingehalten. Hierdurch soll eine lockere Bebauung sichergestellt werden und die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Lediglich an den Straßen im Norden und Süden werden Baulinien festgesetzt. Hiermit sollen die vorherrschenden Baufluchten beibehalten werden.

5 VERKEHR

Das Plangebiet ist im Süden von der Seestraße und im Norden von der Hauptstraße aus zu erreichen. Diese Verkehrserschließung ist ausreichend ausgebaut. Die Gebietszufahrt ist ausschließlich von der Seestraße aus geplant. Zum Erreichen der Freiflächen zwischen den Häusern ist eine Feuerwehrezufahrt zu sichern. Zur Planung und Einrichtung der Zufahrt sind entsprechende Abstimmungen zwischen der Stadt Sassnitz und der Vorhabenträgerin erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrswege. Die Zufahrt zu den Stellplatzbereichen kann künftig durch Bewohner sowie durch Versorgungsfahrzeuge befahren werden. Alle anderen Verkehrsflächen dienen fast ausschließlich zur Nutzung als Fußwege. Nur in Ausnahmefällen und -situationen können sie befahren werden (z.B. Versorgungs- und Leitungsträger, Notsituationen).

Der durch die bauliche Nutzung verursachte Stellplatzbedarf ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz auf dem Baugrundstück sicherzustellen. Eine Stellplatzanlage ist in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Baufeld 4 an der Hauptstraße (ca. 15 Stellplätze) zu errichten. Zudem könnten ca. 50 teils überdachte PKW-Stellplätze im Außenbereich der Wohnanlage verwirklicht werden. Die Ermittlung der Stellplatzkapazität erfolgte gemäß den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz vom 12. September 2006.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionsschutzkonflikte, die sich aus dem Plangebiet selbst zu kritischen Immissionsorten (Nachbarn) ergeben, sind aufgrund der vornehmlich geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind abgesehen vom Verkehrslärm ebenfalls nicht zu erwarten. Die nähere Umgebung des Plangebietes trägt den Gebietscharakter eines Mischgebietes. Hier bestehen bei regulärer Betreibung keine Vorhaben, die Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen hervorrufen.

Die durch den Fahrzeugverkehr entlang der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden mit vergleichbaren Emissionsorten im benachbarten weiteren Verlauf der Hauptstraße verglichen und nach einer dort vorliegenden Geräuschemissionsprognose beurteilt. Diese wurde im März 2004 von der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG (Bericht-Nr. 02LM080) durchgeführt. Danach sind innerhalb des direkt an die Hauptstraße angrenzenden Baufeldes 4 teilweise deutliche Überschreitungen der schalltech-

nischen Orientierungswerte der DIN 18005 und geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm zu erwarten.

Durch die geplante straßennahe Schließung der derzeitigen Baulücke ist eine erhebliche Reduzierung der Geräuschemissionen auf die dahinter liegenden Gebietsteile zu erwarten.

Aufgrund in der Nachbarschaft ermittelter Lärmpegelbereiche (LPB III für Baufeld 4 und LPB Baufeld 3) wurden in den Textlichen Festsetzungen Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt. So sind z.B. Schlafräume an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ist die Möglichkeit der Anordnung der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Seite nicht gegeben, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 zu installieren.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20 000 m²) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Die Kompensationspflicht entfällt als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationserfordernisse kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

7.1 Vorhandene Situation

Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können als anthropogen vorbelastet eingestuft werden. Sie sind teilweise durch ehemals vorhandene Bebauung versiegelt oder durch die heutige Nutzung verdichtet. Stellenweise erfolgten Aufschüttungen bzw. Ablagerungen. Nach Aufgabe der früheren Nutzung überwiegt heute im Süden Rohboden, auf den übrigen Flächen Siedlungsbrache mit Gebüsch.

Grund- und Oberflächenwasser

Von der Planung ist keine Trinkwasserschutzzone betroffen. Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist voraussichtlich nicht möglich. Die Abführung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist daher im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Klima, Mikroklima

An den Grenzen zum Geltungsbereich finden sich stellenweise flächig Gebüsch, Ziergehölze oder einzelne jüngere Bäume. Sie tragen heute neben den sonstigen Freiflächen mit krautiger Vegetation (Kaltluftentstehungsflächen) als kleine Frischluftentstehungsflächen zum ausgeglichenen Mikroklima im unbebauten Plangebiet bei. Die Niederschläge werden in Sassnitz in diesem Bereich mit rund 650 mm im Jahr angegeben und sind somit im Verhältnis zu anderen Gebieten auf der Insel Rügen deutlich höher.

Biotop, Tiere

Sassnitz ist gemäß der naturräumlichen Gliederung den Großlandschaften Nr. 12, dem nördlichen Insel- und Boddenland, zuzuordnen. Als potenziell natürliche Vegetation sind hier subatlantische Buchenmischwälder (Perlgras-, Eschen-Buchenwälder) charakteristisch.

Das Plangebiet südlich der Hauptstraße ist durch die ehemalige und benachbarte Nutzung bereits anthropogen überformt, so dass Relikte der potenziell natürlichen Vegetation kaum noch nachzuweisen sind. Rohboden, Gebäude(-reste), Aufschüttungen und Ablagerungen sowie die Nutzung als Stellfläche prägen das Gebiet heute. Ausgedehnte Brombeerflächen entlang der Grenzen und Böschungen, sowie Ziergehölze ergänzen die Biotopstrukturen.

Die Flächen im Geltungsbereich wurden den Siedlungsbiotopen zugeordnet. Da voraussichtlich der vollständige Bestand entfernt werden muss, ist eine Bilanzierung des Eingriffes erforderlich.

Diese erfolgt für die Grundflächen nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V (LUNG M-V 1999) und wird im weiteren Verfahren dargestellt. Ein Kompensationsbedarf muss nicht er-

bracht werden, denn das Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet von der Verpflichtung der Kompensation des Eingriffes. Hiervon ausgenommen sind ggf. einzelne Bäume und Sträucher den Plangebietes, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen.

Unabhängig davon wäre eine spätere Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eingeschränkt möglich.

Die überplante Fläche ist zurzeit unbebaut, dennoch überwiegend verdichtet. Folgende Biotope wurden nachgewiesen:

- Brache der Siedlungsgebiete mit aufkommende Gebüsch, standorttypisch
- Ziergehölze, Nadelgehölze, einzelne jüngere Gehölze
- ruderale Tritfflur, gestörte Stellen, Rohboden
- bebaute und versiegelte Flächen

Im Folgenden werden die Biotope mit den Schlüsselnummern nach der Kartieranleitung beschrieben.

Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (14.11.1):

Nach Aufgabe der Nutzung hat sich eine Brache eingestellt, in der aspektbildend seitlich bereits Gebüsch (Brombeeren) dominieren. Ansonsten ist die Fläche u.a. mit Landreitgras bewachsen oder durch die Nutzung als Stellfläche (Rohboden) stark verdichtet. An einigen Stellen sind die Flächen durch Müll beeinträchtigt.

Siedlungsgehölze, -hecken, u.a. mit Zier- und Nadelgehölzen (13.2.1, 13.2.3 und 13.2.4):

Im Süden wird das Plangebiet von einer Hecke begrenzt, in der neben Laubsträuchern auch Zier- bzw. Nadelgehölze zu finden sind.

Westlich haben sich entlang der Hauswände Sträucher gestörter Stellen, u.a. Holunder ausgebreitet. Östlich und nördlich befinden sich ausgedehnte Flächen mit Brombeere, die von krautigen Arten der Brachen durchsetzt sind. Die Grundstücksgrenzen werden stellenweise von Schnitthecken geprägt (außerhalb des B-Planes).

Ruderale Tritfflur (10.2.1.)

Im Übergang zwischen Rohboden und flächig vergrasteten Bereichen hat sich ruderale Pionier- und Tritfflur ausgebreitet.

Artenschutz

Während der Begehungen der Flächen wurden keine besonderen Beobachtungen von Tierarten, insbesondere streng geschützter Arten, gemacht. Die Biotoptypen lassen jedoch ver-

muten, dass in den Hecken und Gebüschflächen der Grundstücksfläche Vogelarten der Siedlungen brüten sowie Klein- und Raubsäuger die Flächen nutzen. Sofern die Hecken, Einzelgehölze und Sträucher entfernt werden müssen, hat dies zum Schutz der Brutvogelarten ausschließlich in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Niststättenschutz), um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gleiches gilt für den Abtrag der krautigen Bodenvegetation, da bodennah brütende Vogelarten, z.B. Bachstelze, als Kulturfolger nicht auszuschließen sind.

Da überwiegend ungefährdete und häufige Arten wie Meisen, Schwarzdrosseln etc. solche innerstädtischen Gebüschflächen zur Brutsaison nutzen, sind Verschlechterungen der lokalen Populationen durch die Entnahme der Gehölze nicht zu erwarten. Im Umfeld sind zudem noch zahlreiche geeignete Brutlebensräume für die an den städtischen Raum gut angepassten Vogelarten mit kleineren Revieren vorhanden.

Gebäudebrüter oder Hinweise auf Fledermäuse gab es nicht. Das zwischenzeitlich bereits abgerissene kleine Gebäude im Norden des Plangebietes war in einem baulich noch guten und verschlossenen Zustand und hatte keine sichtbaren Nistplätze an den Fassaden.

Der Luftraum oberhalb des Plangebietes ist für Vögel, Fledermäuse oder Libellen weiterhin, auch während der Bauphase, uneingeschränkt nutzbar. Alle übrigen Gruppen mit streng geschützten Arten, wie Gefäßpflanzen, Moose, Weichtiere, Käfer, Falter, Landsäuger, Amphibien, Reptilien und Libellen oder deren Reproduktionsstätten sind nicht im Plangebiet nachgewiesen bzw. es sind keine für diese Arten geeigneten Lebensbedingungen vorhanden.

Ortsbild

Das Plangebiet wird geprägt von der umgebenden Bebauung sowie den innerörtlichen Grünstrukturen und Freiflächen, die angrenzen.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich wurden keine geschützten Biotope, Geotope oder Alleen nach § 20 oder § 19 NatSchAG M-V erfasst. Die Gebüsch- und kleineren Bäume wurden den Siedlungsbiotopen zugeordnet, die durch die Aufgabe der Nutzung der Flächen und Einstellung der Pflege entstanden sind.

Auch nationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der bebaute Teil von Sassnitz liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet. Nördlich, in einem Abstand von rund 200 m; grenzt an der Waldkante das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“, weiter östlich liegt eine Teilfläche des Punkt - FFH-Gebietes DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“, in dem das Große Mausohr überwintert.

Da das FFH-Gebiet „Jasmund“ innerhalb eines 300 m - Radius um das Plangebiet liegt, erfolgt an dieser Stelle eine kurze Betrachtung bezüglich der genannten schutzwürdigen Lebensraumtypen und der Anhang II- Arten.

Das Schutzgebiet ist ein einzigartiges, mit einer komplexen Naturausstattung versehenes Gebiet mit ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste.

In dem ca. 3.622 ha großen FFH-Gebiet sind zahlreiche Lebensraumtypen geschützt, die in der Regel durch ungeeignete forstliche Maßnahmen, durch die Veränderung des (Boden-) Wasserhaushaltes oder durch anthropogene Beeinträchtigungen in Form von Schadstoff- oder Nährstoffeinträgen gefährdet werden können. Der überwiegende Teil wird vom Lebensraumtyp „Riffe“ bestimmt, die durch Erosion ständig verändert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, dass durch einzelne Festsetzungen im B-Plan südlich der Hauptstraße die im FFH-Gebiet „Jasmund“ vorkommenden Lebensraumtypen in irgendeiner Weise gefährdet werden oder sich ihre Erhaltungszustände im Schutzgebiet durch die mit der Planung verbundenen Auswirkungen verschlechtern.

Folgende schutzwürdige FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

Frauenschuh, Bauchige Winde/schnecke, Zierliche Tellerschnecke, Bachneunauge, Kammolch, Rotbauchunke, Kegelrobbe.

Die aufgeführten Arten leben in Biotopen im FFH-Gebiet, die durch die Planung in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Auch finden sich im Plangebiet selbst keine geeigneten oder essentiellen Lebensräume für die FFH-Arten, die an anderer Stelle fehlen oder deutlich schlechter vorhanden sind, so dass wichtige Teillebensräume der Arten außerhalb des o.g. FFH-Gebietes, z.B. im Geltungsbereich des Plangebietes, nicht zu erwarten sind.

Durch die Planung werden somit keine Vorhaben erlaubt, die Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes, deren Lebensraumtypen oder -arten im Umfeld erwarten lassen.

7.2 Planerische Auswirkungen

Die Flächen, die neu bebaut werden sollen, sind gegenwärtig als vorbelastete Brachflächen der Siedlungsgebiete einzustufen. Die geplante Bebauung wird voraussichtlich zu einer maximalen Versiegelung von GRZ 0,4 bis 0,6 führen. Somit ist mit einem erheblichen Verlust der noch vorhandenen Grünstrukturen bzw. vegetationslosen unbebauten Flächen zu rechnen.

Die Neubebauung wird sich kleinklimatisch auswirken, da das Gebiet relativ dicht bebaut wird (GRZ 0,4). Mikroklimatisch gehen durch die Bebauung der innerstädtischen Grünfläche kleine Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen verloren. Grundsätzlich bedeuten die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Verlust der Transpiration von Pflanzen, die zu einer Veränderung des lokalen Kleinklimas durch die Aufheizung von Flächen führen können.

Die nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches auf noch unbebauten Flächen entstehende Kaltluft wird voraussichtlich nicht mehr vollständig dem natürlichen Gefälle folgend, ins Plangebiet abfließen können. Großklimatisch wird sich die Neubebauung nicht auswirken. Die Lage des Gebietes an der Küste und der ständige Windeinfluss werden zu keinen negativen Auswirkungen auf das Klima führen.

Die Versiegelung der Flächen ist als Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V zu werten, da Biotope entfernt und Boden zusätzlich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist stellenweise mit einer Anpassung des Geländes durch Auftrag und Abtrag von Schotter- oder Bodenmassen zu rechnen.

Verbliebene Puffer-, Speicher- und Grundwasserneubildungsfunktionen gehen verloren. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum für bodenbewohnende Arten zur Verfügung und geht als biotisch aktive Fläche verloren.

Die Überbauung führt zum Verlust von Siedlungsbrache mit Gebüsch und von Biotopen für Pflanzen und Tiere, wenngleich der ökologische Wert aufgrund der Vorbelastungen deutlich geringer ist, als im Bereich von Flächen, die mit höherwertigen Biotopen bestockt sind. Es ist davon auszugehen, dass die künftig verbleibenden Grundstücksfreiflächen als Staudenrabatte mit einzelnen niedrigwachsenden Gehölzen angelegt und durch Solitärgehölze ergänzt werden. Angepasste Arten der Städte finden hier einen Lebensraum.

Ortsbild

Das Ortsbild wird sich durch den Verlust einer großen innerstädtischen Freifläche ändern. Die geplante Bebauung ist der Umgebung gestalterisch anzupassen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der ortstypischen Bebauung im Umfeld vermieden werden und Sichtbeziehungen, z.B. zur Kirche nördlich des Plangebietes, weitgehend erhalten bleiben.

7.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Vorhandene bodenbelastende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Während der Bauphase ist die Beeinträchtigung des Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden. Zur Verringerung der Vollversiegelung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wird für Stellplätze und Fußwege die Verwendung von versickerungsfähigem Material vorgeschlagen.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebietes nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzung von einzelnen Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen sollte zur strukturellen Anreicherung im Verfahren berücksichtigt werden.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sofern von Bedeutung, sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

7.4 Kompensation des Eingriffes

Die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgte auf der Grundlage des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V) in der aktuellen Fassung.

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

Die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz - Baumschutzsatzung - vom 03.09.2007 regelt den Schutz des Bestandes innerhalb des Stadtgebietes Sassnitz einschließlich der Ortsteile. In der Regel sind Bäume ab 60 cm Stammumfang in 1,3 m Höhe geschützt. Sonderregelungen mit Details zu einzelnen Arten sind der Satzung zu entnehmen. Nach § 6 sind Ausnahmen von den Verboten nach § 4 der Satzung zulässig.

Im Plangebiet werden keine Bäume festgesetzt. Die im Rahmen der Kartierung erfassten einzelnen jüngeren Baum- und Strauchgruppen wurden zu den Siedlungsbiotopen gestellt. Die Biotope haben heute aufgrund der Vorbelastungen eine Wertigkeit von durchschnittlich 0 bis 1 gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V. Diese werden entsprechend den Vorgaben kompensiert. Für die Berechnung wurde eine GRZ von 0,4 zzgl. 50% berücksichtigt. Flächen, die sich hinsichtlich der Wertstufe nicht ändern (z.B. Versiegelung) oder aufgrund der späteren Umwandlung rechnerisch gleichwertig einzustufen sind, wurden nicht berücksichtigt.

TABELLE 1: Kompensationsermittlung

Betroffenes Biotop	Fläche (ha)	Kompensationserfordernis (Kompensationsfaktor + Versiegelungsfaktor + Korrekturfaktor)	Wirkfaktor	Bedarf
Umwandlung von Siedlungsgehölzen, Siedlungsbrache, ruderale Trittlur, Wertstufe 1 in Vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0	0,2306	$1,5 + 0,5 \times 0,75$	—	0,3459
Umwandlung von Siedlungsgehölzen, Siedlungsbrache, ruderale Trittlur, Wertstufe 1 in Grundstücksfreifläche, Wertstufe 0,5, Wertdifferenz 0,5	0,2936	$0,5 \times 0,75$	—	0,1101
Summe				0,4560

Es wurde ein Bedarf von insgesamt 0,4560 Flächenäquivalenten (FÄ) errechnet.

Die Grundstücksfreiflächen sollten deshalb als extensiv genutzte Gartenflächen mit heimischen Straucharten oder Stauden angelegt werden.

Vorschläge für eine freiwillige Teilkompensation des Eingriffs:

- Pflanzung von 20 Bäumen (Hochstämmen, 16/18 STU) im Plangebiet (25m²/ Baum)
- im Plangebiet können auf einer Fläche der Wertstufe 0 für rund 0,05 ha Solitärgehölze gepflanzt werden (Kompensationsfaktor 3,5, Leistungsfaktor 0,5); entspricht 0,0875 FÄ

8 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Derzeit werden alle im Plangebiet bestehenden Nutzungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich.

Vor der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist der vorhandene Bestand der Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet zu überprüfen. Das Wasserdargebot muss für die Ge-

samtplanung ausreichend sein. Ggf. ist in den oberen Etagen der geplanten Gebäude eine Druckerhöhung technisch vorzusehen.

Mit dem ZWAR sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser abzuschließen sowie die Fachplanungen abzustimmen. Es ist anzustreben, dass die Anlagen und Leitungsführungen, die in Rechtsträgerschaft des ZWAR übergehen werden, im öffentlichen Bereich liegen.

Abwasserbeseitigung

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

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

Niederschlagswasser

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

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beur-

teilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser dient ein vorliegendes Baugrundgutachten. Dieses Gutachten liefert umfassend Aufschluss über die Baugrundbeschaffenheit. Danach ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, die vollständige Ableitung in die öffentliche Regenwasserleitung ist erforderlich. Eine zentrale Regenwasserleitung ist im öffentlichen Bereich der Hauptstraße und der Seestraße vorhanden. Für die geplanten Bauvorhaben ist die Überprüfung der vorhandenen Dimensionen und ggf. die Errichtung einer Zwischenhaltung (Regenrückhaltebecken) erforderlich. Die anfallende Regenwasser-Menge aus dem Plangebiet ist zu ermitteln und dem ZWAR mitzuteilen.

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

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden.

Löschwasserversorgung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen.

Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Aufgrund der Leitungsführungen des ZWAR von lediglich 48 m³/h, ist nur die Hälfte des erforderlichen Grundschutzes abge-

deckt. Kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind gezielt Örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Wärmeversorgung

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

Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 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 Satzung kann über den Landkreis Vorpommern-Rügen, Umweltamt bezogen werden. Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallent-

sorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Ein Befahren der Wohnanlage mit Müllfahrzeugen ist nicht notwendig. Dementsprechend müssen die Abfallbehälter nach § 16 Absatz 1 von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen. Ein Bereitstellungsort für Überlassungspflichtige Abfälle gemäß § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 ist festzulegen.

Alllastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. In 2002 war noch in einem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Volker Weiße ein Alllastverdachtsstandort im südwestlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden. Hier lag eine geringfügig erhöhte MKW-Belastung (Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen) vor. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet geräumt worden. Mit einem neuen Gutachten desselben Sachverständigen wurden keine Alllastverdachtsstandorte nachgewiesen.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Stadtbild der Stadt Sassnitz ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Stadt Sassnitz. Die städtebauliche Nachverdichtung erfolgt innerhalb eines umgebenden Mischgebietes mit Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei erwartet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die Errichtung des Vorhabens im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich. Gleichwohl stellen die Vorhaben einen Eingriff

in Natur und Landschaft dar. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden trotz fehlender Rechtsgrundlage für eine Kompensationsverpflichtung ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung des Plangebietes als möglich und städtebaulich verträglich integrierbar zu bewerten ist.

10 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	6.746 m ²
Verkehrsfläche	277 m ²
Geltungsbereich	7.026 m ²

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 10.10.2017 gebilligt.

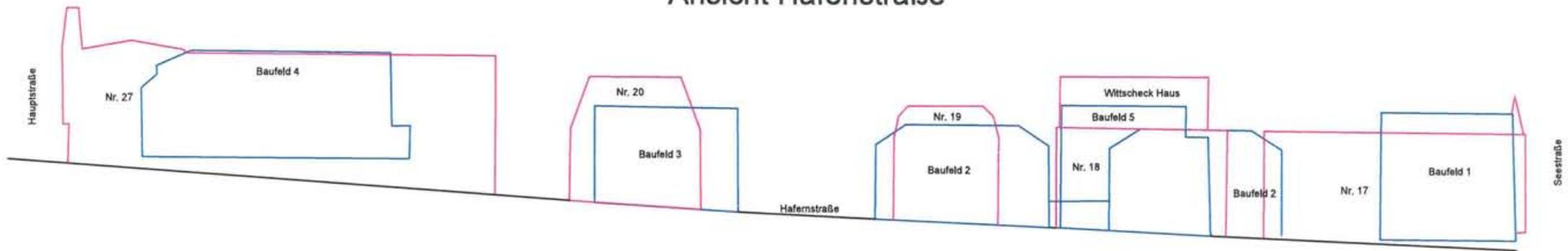
Sassnitz, den 19.10.2017



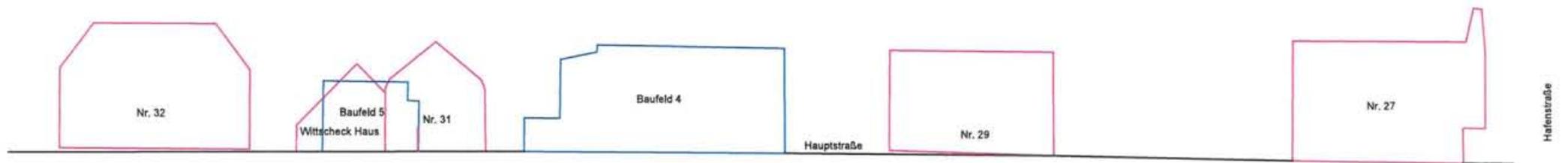
Bürgermeister

ANLAGE

Ansicht Hafenstraße



Ansicht Hauptstraße



Ansicht Seestraße

