

Stadt Sassnitz

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 40
„Parkplatz Steinbachweg“
für den Bereich der Flurstücke 396, 397/1 und z. T. 398/4,
Flur 5, Gemarkung Sassnitz**

INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES GEBIETES	4
3	PLANUNGSANLASS / ZIELE	4
4	PLANUNGSINHALT	5
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	6
5.1	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.....	6
5.2	Baumschutz	8
5.3	Eingriffsregelung	9
5.3.1	Bestand	9
5.3.2	Eingriff	11
6	ARTENSCHUTZ	12
7	IMMISSIONSSCHUTZ	14
7.1	Licht	14
7.2	Lärm.....	14
8	ALTLASTEN	15
9	DENKMALSCHUTZ	15
10	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	15
11	BESCHLUSS	17

ANLAGEN

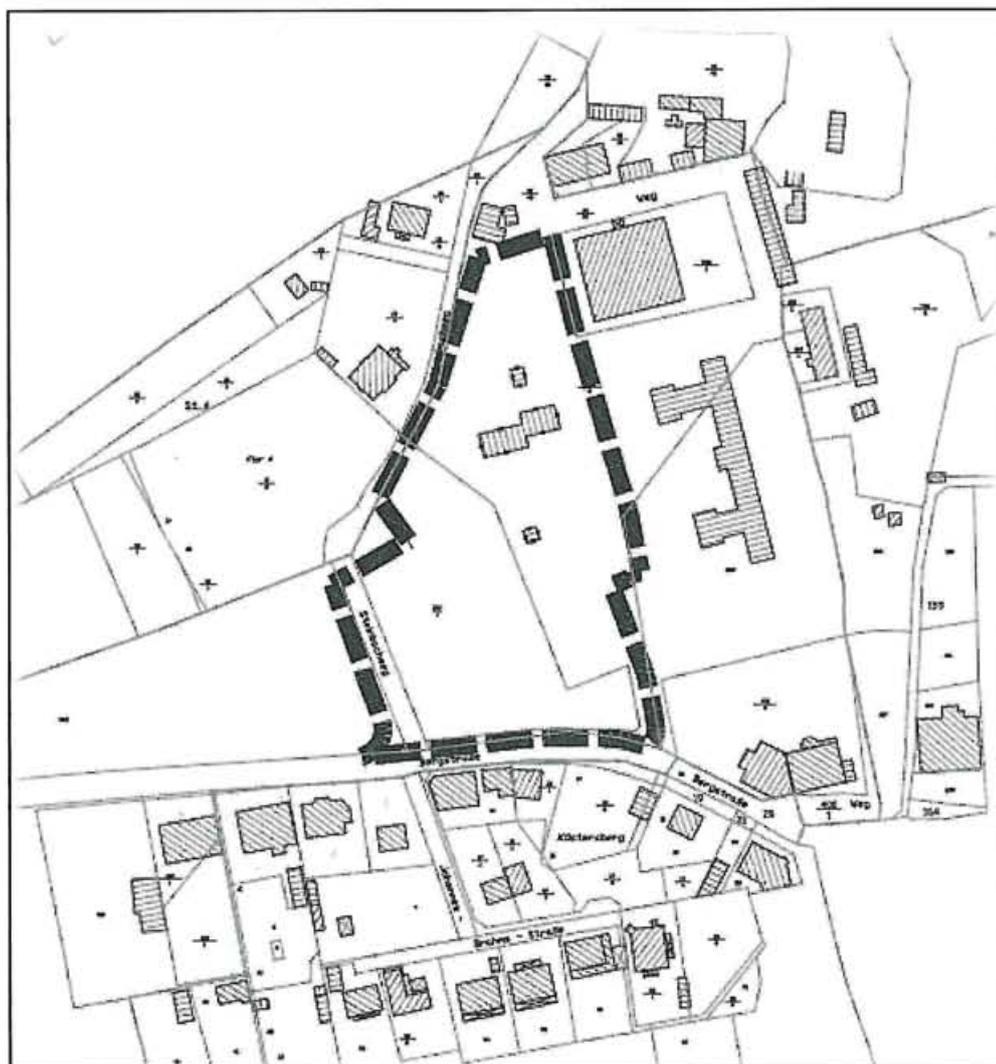
- Anlage 1: Karte Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“; OBER FREI RAUM Planung - Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur; 17.11.2014
- Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“; OBER FREI RAUM Planung - Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur
- Anlage 3: Geräuschemissionsprognose B-Plan Nr. 40 der Stadt Sassnitz „Parkplatz Steinbachweg“; Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke; 14.04.2014
- Anlage 4: Beiblatt zur Begründung: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 durch Berichtigung

1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ für den Bereich der Flurstücke 396, 397/1 und z. T. 398/4, Flur 5, Gemarkung Sassnitz beschlossen. Der Geltungsbereich ist nachstehendem Übersichtsplan zu entnehmen.

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Stadt Sassnitz führt deshalb das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet.



Übersichtsplan: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 40 Stadt Sassnitz (unmaßstäblich)

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt. Der östliche Teil gehört zu einem ehemaligen Schulgelände und ist dementsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gekennzeichnet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Vorgabe im westlichen Bereich aufgenommen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird damit hier Folge geleistet. Der östliche Teil wird aufgrund der Aufstellung des Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst (siehe Anlage 4).

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2 Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Sassnitz und besitzt eine Größe von 1,12 ha.

Nördlich des Plangebietes befinden sich 4 Wohngebäude, der Tierpark Sassnitz mit einigen baulichen Anlagen sowie daran anschließend der Nationalpark Jasmund. Östlich des Planungsraumes liegt das Gelände der ehemaligen Schule, für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 als Sondergebiet Feriengebiet mit gleichwertiger touristischer Nutzung und Wohnen geplant ist. In südliche Richtung befindet sich getrennt durch die Bergstraße eine Wohnsiedlung. Westlich des Plangebietes schließen Freiflächen an.

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich bereits als Parkplatz genutzt. Die Parkplatzfläche ist mit einer Kies-/Schotterdecke befestigt. Der südöstliche Teil besteht aus einer teilweise mit Gehölzen bestandenen Freifläche. Im nördlichen Abschnitt befinden sich von Gehölzen umgeben das Heizhaus mit Schornstein sowie eine Trafostation, die alten Zuwegungen in Betonbauweise zum Heizhaus sowie zum ehemaligen Schulgelände. Die Geländehöhen liegen zwischen 25,0 m HN und 35,6 m HN.

3 Planungsanlass / ziele

Die Stadt Sassnitz ist u. a. Ausgangspunkt für Wanderungen im sich nördlich des Plangebietes befindlichen Nationalpark Jasmund. Auch durch die Besucher des ebenfalls nördlich liegenden des Geltungsbereichs liegenden Tierparks sowie der Altstadt Sassnitz besteht ein Bedarf an Stellplät-

zen. Der Parkplatz am Wedding darf aufgrund seiner Lage im Nationalpark nicht mehr genutzt werden. Die neueste Analyse geht von einem Fehlbedarf von 140 Stellplätzen zur „Versorgung“ der Altstadt (Ferienwohnungen, Wohnungen, Geschäfte, Gaststätten einschl. Angestelltenparkplätze) aus. Aufgrund der v. g. Gründe besteht für die Stadt Sassnitz das Erfordernis zur Ausweisung neuer Parkmöglichkeiten einschließlich der Errichtung eines Parkhauses.

4 Planungsinhalt

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich, Teilbereich 1 (siehe Planzeichnung (Teil A)) bereits als Stellplatz in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag genutzt. Eine Strukturierung durch eindeutige Stellplatzzuordnungen oder Fahrgassen besteht nicht.

Auf Teilbereich 2 (siehe Planzeichnung (Teil A)) im nördlichen Plangebiet ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung der Abriss des alten Heizhauses einschl. Schornstein erforderlich.

An der östlichen und nordöstlichen Seite von Teilbereich 3 im südöstlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung (Teil A)) befinden sich die für die vorliegende Planung zu entfernenden alten Zuwegungen zum Heizhaus sowie zum ehemaligen Schulgelände in Betonbauweise.

Das Parkplatzgelände gliedert sich aufgrund des vorhandenen Geländes in drei Teilbereiche (Teilbereich 1 bis 3) mit insgesamt 141 Stellplätzen, von denen 6 als barrierefreie Stellplätze hergestellt werden sollen. Derzeit sind für Teilbereich 1 mit direkter Zufahrt vom Steinbachweg 59 Stellplätze, für Teilbereich 2 im Bereich des ehemaligen Heizhauses und über Teilbereich 1 erreichbar 51 Stellplätze und für Teilbereich 3 auf dem tiefsten Niveau und über die Zufahrt des östlich angrenzenden Bebauungsplangebietes erreichbar 31 Stellplätze vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes ist über den sich im westlichen Planbereich befindlichen Steinbachweg und die östlich angrenzende, von der Bergstraße abzweigende Zufahrtsstraße vorgesehen. Fußläufige Verbindungen kommen ergänzend hinzu.

Der Steinbachweg wird aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplanten Parkplatzbereiche einschließlich der Fahr- und Gehflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz gekennzeichnet. Fußwegverbindungen werden mit der dazugehörigen Zweckbestimmung versehen. Der Bereich der zum Parkplatz gehörenden WC-Anlage wird mit entsprechender Zweckbestimmung einschließlich Baufenster festgesetzt.

Innerhalb von Teilbereich 3 besteht darüber hinaus die Möglichkeit für die Errichtung eines Parkhauses mit maximal 66 Stellplätzen. Eine Höhe von 31,5 m ü. HN darf dabei nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Antennen und Blitzableiter sowie Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlage usw.) notwendig sind. Das Parkhaus umfasst dabei zwei Stockwerke mit einer Gesamthöhe von ca. 5,50 m. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die östlich angrenzende, von der Bergstraße abzweigende Zufahrtsstraße.

Zur Wahrung des Ortsbildes in diesem Bereich ist die Errichtung von Werbeanlagen an der Fassade und über Dach des Parkhauses nicht zulässig.

Die die v. g. Bereiche umgebenden Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

Flächenbilanz:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m²</u>
Verkehrsfläche	345
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	5186
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	5499
<hr/>	
Gesamtfläche	11.030

5 Naturschutz und Landschaftspflege**5.1 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

Nördlich des Plangeltungsraumes der vorliegenden Planung befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Teilbereich des FFH-Gebietes DE 1447-302 „Jasmund“.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsvorprüfung muss auf der 1. Ebene geprüft werden, ob ein Projekt oder Plan, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. Wird dabei eine ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeit oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen festgestellt, ist die eigentliche Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, im anderen Fall ist diese Prüfung nicht erforderlich.

Im Folgenden wird daher die Möglichkeit des Auftretens einer erheblichen Beeinträchtigung für die für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des vorliegenden FFH-Gebietes durch die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Sassnitz eingeschätzt.

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

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 Aufzählung listet die für das FFH-Gebiet DE 1447-302 gem. Standarddatenbogen, Stand Mai 2004, benannten Lebensraumtypen auf. Prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet.

- 1170 Riffe
- 1220 Mehrjährige 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 Callitriche- Batrachion
- 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (Festuco brometalia)
- 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig- schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore
- 7220 Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo Fagetum)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 9150 Mitteleuropäischer Orchideen- Kalk- Buchenwald (Cephalanthero- Fagion)
- Natura 2000-Code Lebensraumtyp
- 9180* Schlucht- und Hangmischwälder Tilio- Acerion
- 91D0* Moorwälder
- 91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno- Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Es befinden sich keine der o. g. Lebensraumtypen innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Schaffung von Parkflächen einschließlich eines Parkhauses bauleitplanerisch vorbereitet. Die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkflächen, WC-Anlagen und Fußweg festgesetzten Flächen besitzt eine Größe von ca. 1,1 ha und ist im Vergleich zum dargestellten Schutzgebiet somit gering.

Der nördliche Rand des Planbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zur Grenze des FFH-Gebietes. Der Planbereich liegt also in einigem Abstand außerhalb des FFH-Gebietes. Ein Standortverlust für die zu erhaltenden FFH-Lebensraumtypen durch eine direkte Vernichtung ist nicht geplant. Aufgrund der Entfernung fallen indirekte Beeinflussungen der FFH-Lebensraumtypen durch Veränderungen von ökologisch maßgeblichen Bestandteilen, wie z. B. des Wasserhaushaltes und der damit in Verbindung stehenden Bodenverhältnisse, die sich außerhalb des Schutzgebietes auf diese auswirken könnten, nicht ins Gewicht.

Folgende FFH-Arten des Gebietes DE 1447-301 werden gem. Standard-Datenbogen, Stand Mai 2004, für das Gebiet benannt:

- *Halichoerus grypus* (Kegelrobbe), EU-Code 1364, kein Vorkommen, da keine geeigneten Habitate vorhanden
- *Bombina bombina* (Rotbauchunke), EU- Code 1188

- kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine Gewässer) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
- Triturus cristatus (Nördlicher Kammmolch), EU- Code 1166
kein Vorkommen im Plangebiet, da keine geeigneten Habitate (keine Gewässer) innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden
 - Vertigo angustior (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
 - Vertigo moulinsiana (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
 - Cypridium calceolus (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

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der v. g. Arten im Plangebiet ist unwahrscheinlich.

Für das geplante Vorhaben besteht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Möglichkeit des Entstehens von erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder die Schutzwecke maßgeblichen Bestandteile der entsprechenden Schutzgüter.

5.2 Baumschutz

Grundsätzlich soll der charakteristische Baumbestand des Plangebietes erhalten bleiben. Die im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlichen Baumfällungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Einzelheiten sind Anlage 1 Karte Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“; OBER FREI RAUM Planung - Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur; 17.11.2014 zu entnehmen.

Die zu fällenden, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume von 0,59 m bis 1,0 m Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, sind gem. der am 03.09.2007 erlassenen Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz auszugleichen. Die erforderlichen Fällanträge sind beim Ordnungsamt der Stadt Sassnitz zu stellen.

Sollte im Rahmen der Bauausführung darüber hinaus die Fällung weiterer, nur durch Baumschutzsatzung geschützter Bäume erforderlich werden, ist dies im Rahmen der Baumschutzsatzung entsprechend zu regeln.

Bäume mit einem Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über 1,0 m sind gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und bedürfen zusätzlich einer Fällgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Für die Realisierung des Bauvorhabens erforderliche Fällungen dieser Bäume müssen abschließend auf Bebauungsplanebene geregelt werden.

Ausgleichspflanzungen können bei Bedarf auch innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Grundsätzlich ist aufgrund des Alters des Baumbestandes zur Wahrung der Verkehrssicherheit dieser regelmäßig entsprechend zu kontrollieren.

5.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes auch zu ermitteln und darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume (siehe unter 5.1).

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Sassnitz sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Im Hinblick auf das Planverfahren nach §13 a BauGB wird jedoch auf eine flächenscharfe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden nachfolgend verbal beschrieben.

5.3.1 Bestand

Es werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen sowie bereits auf Vorhabenebene gesammelten gutachterlichen Ergebnissen.

Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Kreide und pleistozäne Sedimente, wie Geschiebemergel und Sande; oberflächennahe und anthropogene Auffüllungen • Alte Wege- und Platzbefestigungen aus Beton und Asphalt; darunter Auffüllungen aus umgelagerten Sanden, umgelagerter Geschiebelehm/ -mergel, umgelagerte Kreide und Fremdstoffe (Schotter bzw. Sand-Schlacke-Gemisch); unterhalb der Auffüllungen und Mudden: Sande, Geschiebelehm/ -mergel, Kreide • Kies- und Schotterdecke im Bereich der Parkflächen 	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion <ul style="list-style-type: none"> - mechanisch - : niedrig - chemisch -: hoch – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: - <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Erosionsgefahr – Wind: gering – Verdichtungsgefahr: hoch

Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: Grundwasserflurabstand bei 2,1 – 2,5 m; Stauwasser bei größeren Niederschlägen aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit 	– Kein bedeutendes Grundwasserneubildungsgebiet

Klima/Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: Siedlungsklima mit Freiflächen; und Grünstrukturelementen • <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten 	– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente

Arten- und LebensgemeinschaftenBiotoptypen

Bestand	Bewertung
1. <i>Rasen-/Freiflächen</i>	ökologisch wenig bedeutsam
2. <i>Gehölzflächen</i> <i>siehe Anlage 1</i> - Karte Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“ -; teilweise gem. § 18 NatSchAG M-V sowie durch Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützt	ökologisch bedeutsam
3. <i>Parkplatzfläche</i> Kies-/ Schotterdecke	ökologisch unbedeutsam
4. <i>Heizhaus mit Zuwegungen</i> Betonbauweise	ökologisch unbedeutsam
<i>Flächen des Biotopverbundes</i> : keine	

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (siehe Anlage 2) werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, gem. § 44 (1) i. V. m (5) BNatSchG geprüft.

Streng geschützte Arten gem. Arten EU-Artenschutz-Verordnung sowie der Bundesartenschutz-Verordnung und besonders geschützte Arten, die nicht dem o. g. Artenspektrum angehören sowie nicht geschützte Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Pflanzen

Die in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Pflanzenarten benötigen sehr spezielle Standorte und kommen daher innerhalb des Plangebietes nicht vor. Nicht geschützte Arten, in der Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern als stark gefährdet, vom Aussterben bedroht bzw. verschollen eingestuft sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Tiere

Streng geschützte Arten gem. Arten EU-Artenschutz-Verordnung sowie der Bundesartenschutz-Verordnung und besonders geschützte Arten, die nicht dem o. g. planungsrelevanten Artenspektrum angehören sowie nicht geschützte Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln. Auf der Grundlage einer Grobabschätzung unter Berücksichtigung der gegebenen Biotoptypen im Plangebiet (s. o.) sind im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinsichtlich der Eingriffsregelung die Reptilien zu berücksichtigen:

Randstreifen und insbesondere die locker mit Gehölzen bestandenen Bereiche des Plangebietes kommen als Lebensräume für Reptilien in Betracht. Der Betrachtungsraum besitzt aufgrund des Vorhandenseins dieses Biotoptyps eine gewisse Eignung als Reptilienlebensraum. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Plangebietes (z. T. Parkplatznutzung, isolierte Lage) könnte jedoch nur vom Vorkommen von noch häufigen und allgemein verbreiteten Reptilienarten in kleinen Beständen ausgegangen werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse sowie der fehlenden Besonnung entsprechender Bereiche bilden die Gehölzflächen bzw. -säume im Plangebiet jedoch keine potenziellen Lebensräume für Reptilien.

Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
Parkplatzfläche; teilweise mit Gehölzen bestandene Freifläche; Heizhaus mit Schornstein; Geländehöhen zwischen 25,0 m HN und 35,6 m HN; umliegende Wohnbebauung und Freiflächen	niedrig

5.3.2 Eingriff

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Sassnitz wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen die Eingriffe beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist für die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine komplette Aufpflasterung bzw. Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Flächengröße von ca. 5152 m² vorgesehen. Bis auf die bereits vollversiegelten Bereiche des abzureißenden Heizhauses einschließlich der Zuwegungen werden dadurch die v. g. übrigen durch Kies-/ Schotterbelag teilversiegelten Flächen sowie Rasen-/Freiflächen einer Vollversiegelung zugeführt.

Verluste bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Klima/Luft

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan eine besondere Betrachtung nicht mehr erforderlich ist.

Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume sowie über die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz gesicherte Bäume. Grundsätzlich bleibt der charakteristische Baumbestand des Plangebietes erhalten. Die im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlichen Baumfällungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Einzelheiten sind Anlage 1 Karte Baumbestand zum Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“; OBER FREI RAUM Planung - Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur; 17.11.2014 zu entnehmen. Anfallende Ausgleichserfordernisse werden im Rahmen der erforderlichen Fällgenehmigungen geregelt (siehe unter 5.1).

Landschaftsbild

Optische Veränderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung durch den Abriss des alten Heizhauses einschl. Schornstein sowie den eventuellen Neubau eines Parkhauses mit einer maximalen Gesamthöhe von 5,5 m im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Wertigkeit des Landschaftsbildes in diesem Bereich sind die v. g. Eingriffe nicht als erheblich und damit ausgleichsbedürftig einzustufen.

6 Artenschutz

Insbesondere im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabriss und die erforderlichen Baumfällungen wird für den gesamten Planbereich eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse (Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz Steinbachweg“; OBER

FREI RAUM Planung - Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur; 24.03.2014) durchgeführt.

Im Ergebnis sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Abriss der baulichen Anlagen nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar
- Abriss der baulichen Anlagen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März

Minimierungsmaßnahmen

- Die Beleuchtungskörper (z. B. Straßenlaternen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.
- Auf dem obersten Parkdeck sind nur asymmetrisch strahlende, ausrichtbare Leuchten auf der obersten Parkebene zulässig. Die Leuchten sind so anzubringen, dass sie lediglich die Parkebene beleuchten.
- Die Begrenzung des Abstrahlwinkels der Deckenleuchten auf den darunter liegenden Parkebenen ist so auszurichten, dass die Öffnungsflächen der Fassaden nicht beleuchtet werden.
- Der Einbau lichtumlenkender Konstruktionen in Fassadenöffnungen (Lamellen o. ä.) im Strahlungsbereich der Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampeanlage ist nicht zulässig.
- Die Verwendung von lichtdurchlässigen Brüstungselementen ist unzulässig.
- In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist die Beleuchtung der obersten Parkebene mit Ausnahme der Notbeleuchtung nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
- Es sind fünf Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind insgesamt drei Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaushöhle 2F oder 1FD oder baugleiche Kästen der Firma Hasselfeldt) an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Um Konkurrenz um die Fledermaushöhlen auszuschließen, ist in Verbindung mit diesen jeweils auch ein Vogelnistkasten, also insgesamt drei, für Höhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen (real zwei Rauchschwalbennester im abzureißenden baulichen Bestand) sind darüber hinaus zwei Nisthilfen ebenfalls für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen im Planbereich anzubringen.

Die Stadt Sassnitz als Flächeneigentümerin des Plangebietes führt die v. g. Maßnahmen selbst durch.

7 Immissionsschutz

7.1 Licht

Im Plangebiet soll eine Blendwirkung durch Fahrzeuge sowie die allgemeine Beleuchtung der Parkflächen sowie des Parkhauses auf die umliegende Bebauung durch nachfolgende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die Beleuchtungskörper (z. B. Straßenlaternen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

Auf dem obersten Parkdeck sind asymmetrisch strahlende, ausrichtbare Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, dass sie lediglich die Parkebene beleuchten. Die Begrenzung des Abstrahlwinkels der Deckenleuchten auf den darunter liegenden Parkebenen sind so auszurichten, dass die Öffnungsflächen der Fassaden nicht beleuchtet werden. Der Einbau lichtumlenkender Konstruktionen in Fassadenöffnungen (Lamellen o. ä.) im Strahlungsbereich der Fahrzeugscheinwerfer beim Befahren der Rampenanlage ist nicht zulässig. Die Verwendung von lichtdurchlässigen Brüstungselementen ist unzulässig. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist die Beleuchtung der obersten Parkebene mit Ausnahme der Notbeleuchtung nicht zulässig.

Die v. g. Maßnahmen sind auch aus artenschutzrechtlichen Gründen umzusetzen (siehe unter 6).

7.2 Lärm

Aufgrund der Planungsziele wurde die sich in Anlage 3 befindliche Geräuschimmissionsprognose B-Plan Nr. 40 der Stadt Sassnitz „Parkplatz Steinbachweg“; Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunter Ehrke; 14.04.2014 erstellt.

Im Ergebnis werden bei Errichtung des Teilbereiches 3 als Parkdeck (Variante 1) unter Festsetzung der unter Ziffer 3.1.1 Teil B Text aufgeführten Maßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Umgebung des Bebauungsplanes eingehalten:

- Die Fahrbahnen der Teilbereiche 1 und 2 sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite $<$ oder $=$ 3 mm) auszubilden.
- Die zum unteren und oberen Parkdeck führenden Fahrbahnen sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite $<$ oder $=$ 3 mm) auszubilden.
- Das obere Parkdeck sowie die äußere (zum Osten und Norden zeigende) Begrenzung der gekrümmten Rampe zum oberen Parkdeck der Parkanlage 3 sind mit einer 1,2 Meter hohen schalldämmenden Brüstung, Innenseite absorbierend, zu umgeben. Die schalltechnischen Eigenschaften der Brüstung müssen mindestens betragen: Schalldämmmaß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 30$ dB, nach ZTV-LSW-06; Schallabsorption: innenseitig $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 8$ dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06.

Bei einer ausschließlichen Parkplatznutzung (Variante 2) werden ebenfalls keine schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Umgebung des Bebauungsplanes überschritten, wenn die festgesetzte Maßnahme unter Ziffer 3.1.2 Teil B Text umgesetzt wird:

- Die Fahrbahnen der Teilbereiche 1, 2 und 3 sind in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite $<$ oder $=$ 3 mm) auszubilden.

Die zum Teilbereich 3 führende Zufahrt ist in Asphalt oder Pflaster mit ebener Oberfläche (Fugenbreite $<$ oder $=$ 3 mm) auszubilden. Da sich die Zufahrt Gegenstand des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 wird diese Vorgabe im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor des benachbarten Plangebietes geregelt.

8 Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung des Parkplatzes wurde auch die Schadstoffbelastung gem. LAGA 2004 (TR Boden) geprüft, da aufgrund der ehemaligen Nutzung (Heizhausstandort) generell der Verdacht auf Schadstoffbelastung im Plangebiet bestand. Gegenstand der Untersuchung waren das Heizhaus, der Schornstein, der Blechschuppen sowie die Freiflächen auf dem Gelände. Die erfassten Gefahrenstoffe wurden geordnet nach einzelnen Gebäuden und mit einer Mengenabschätzung zusammengestellt. Bestandteil der Ergebnisdarstellung sind darüber hinaus Angaben über allgemeine Sicherheitstechnische Mindestanforderungen für die Sanierung/Entsorgung.

Die beim Abbruch bzw. Rückbau anfallenden Abfälle sind gemäß dem vorliegenden Gefahrstoffkataster (Ergebnisbericht 0494 2013154) getrennt nach Abfallarten zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Abfallentsorgung hat gemäß der gültigen Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen, Entsorgungsgebiet Rügen (AGS) zu erfolgen. Abfälle, wie asbesthaltige Baustoffe, Mineralfaserabfälle oder teerhaltige Produkte sind dem Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft anzudienen. Bei der Entsorgung von betasteten Abrissstoffen wird auf die gesonderte Nachweisführung der gefährlichen Abfälle hingewiesen.

9 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der geplante Parkplatz wird über den sich im westlichen Planbereich befindlichen Steinbachweg sowie die östlich angrenzende, von der Bergstraße abzweigende Zufahrtsstraße erschlossen. Dafür werden im westlichen Bereich eine Zufahrt im südlichen Bereich des Steinbachweges und im östlichen Gebiet in Fortführung der Zufahrt zum östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet hergestellt. Damit können 110 Stellplätze über die westliche Zufahrt, die übrigen 31 Stellplätze über

die östliche Zufahrt erreicht werden. Im Fall der Errichtung des Parkhauses kann dieses ebenfalls durch die östliche Erschließung des Geländes angefahren werden. Die Teilflächen 1 bis 3 sollen fußläufig miteinander verbunden werden. Neben den o. g. Zufahrten sind ergänzende Fußweganbindungen an den Steinbachweg, in nördliche Richtung zum Tierpark sowie an die von der Bergstraße abzweigende östliche Zufahrt bauleitplanerisch vorbereitet.

Eine Gasleitung der EWE befindet sich im Steinbachweg und der Bergstraße. Gegenwärtig werden im Plangebiet keine Maßnahmen geplant. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Versorgungsanlagen je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert werden (Erdgas- und Telekommunikationsleitungen sowie Hausanschlüsse). Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung werden für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne ausgegeben. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu den Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

Leitungen des ZWAR (Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasser - Trennsystem) liegen im Steinbachweg und in der Bergstraße.

Alle neuen Leitungen (Schmutzwasserkanal, Trink- und Regenwasserleitung sowie Straßenbeleuchtung) werden im Bereich der geplanten Fahrbahnen, der Gehwege sowie der Bankettbereiche innerhalb der geplanten Parkplatzfläche verlegt. Eine Sicherung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht erforderlich, da die Stadt Sassnitz weiterhin Besitzerin des Geländes bleiben wird.

Eine Versickerung vor Ort ist aufgrund der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich. Für die Verkehrsflächen und die WC-Anlage ist daher eine zentrale Regenwasserableitung über die Regenwasserleitung im östlich anschließenden Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. 38) über den Steinbach in die Ostsee vorgesehen.

Die untere Wasserbehörde erteilte dem ZWAR die wasserrechtliche Erlaubnis WE 80/RW /06/2014 für das Einleiten des Niederschlagswassers aus dem Bereich des B-Planes Nr. 38 in den Vorflutgraben 39141 (Steinbach). Für den Bereich des Parkplatzes wurde dabei der Abfluss von 42 l/s veranschlagt.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m³/h über die in der Bergstraße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Zwischen dem B-Plangebiet und dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 38 wurde im Zug der Straßenerneuerung jeweils ein Trink- und Schmutzwasseranschluss aus dem Straßenbereich herausgeführt. Die Anschlussbedingungen zur Erschließung dieses B-Plangebietes ergeben sich aus dem Baufortschritt des B-Planes Nr. 38.

Sowohl die Trinkwasserver- als auch die Abwasserentsorgung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln.

Die Kosten für die innere Erschließung, Umverlegungen, Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH und der Telekom liegen im Steinbachweg und in der Bergstraße.

Durch den Bereich des Bebauungsplanes verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Transformatorenstationen. Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen. Eine ausreichend Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist derzeit gesichert. Zu gegebenen Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf anzumelden. Danach können die technischen Lösungen festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse erarbeitet werden.

11 Beschluss

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Sassnitz wurde am 19.05.15 gebilligt.

Sassnitz, den 03.06.2015

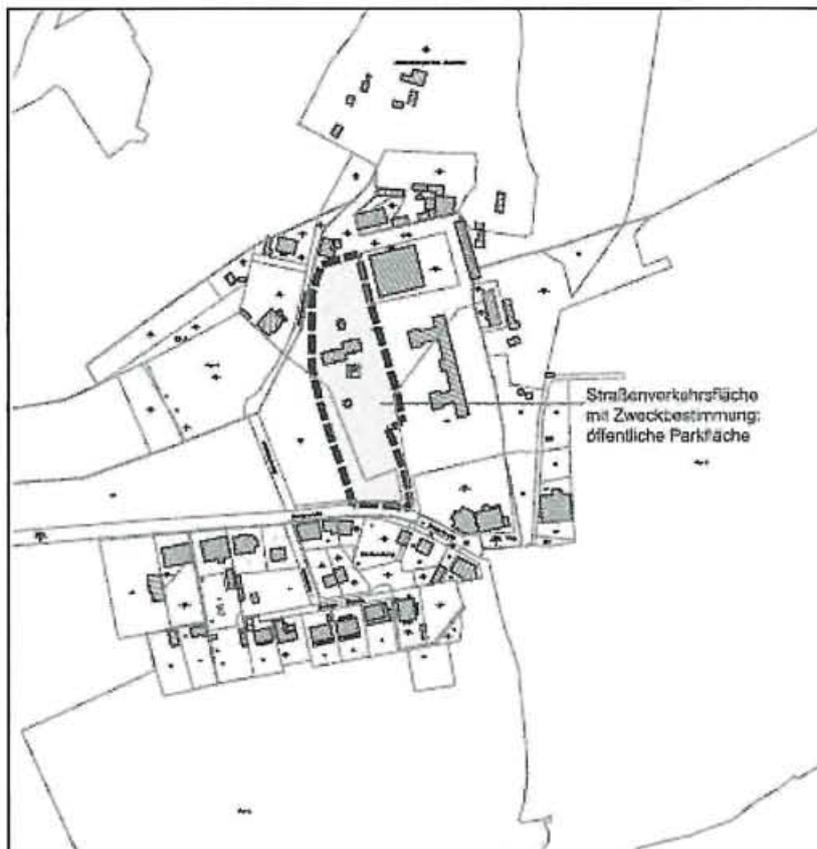



.....
Bürgermeister

Stand: April 2015 - Satzungsbeschluss

ANLAGE 4

BEIBLATT ZUR BEGRÜNDUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 durch Berichtigung

Übersichtsplan M 1 : 5000 mit Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz für den dargestellten Bereich von einer Fläche für den Gemeindbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche geändert.