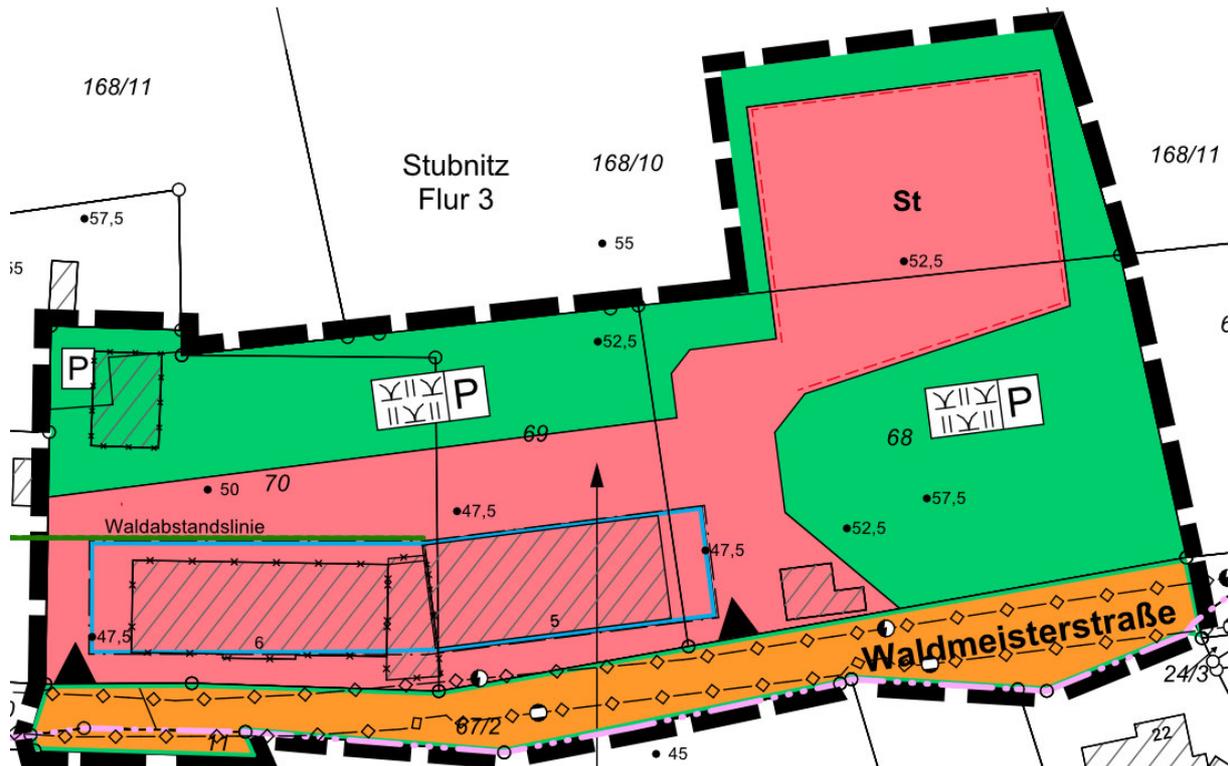


BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“

der Stadt Sassnitz



2. ENTWURF



Stadt Sassnitz
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2025

Fortschreibung

SIGMA PLAN® WEIMAR GMBH
Interdisziplinäre Bauplanung 

Erstfassung

Planungsgruppe OLAF
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	3
1.3 Verfahren.....	3
1.4 Übergeordnete Planungsvorhaben	4
1.5 Städtebauliche Ausgangssituation & Entwurfskonzept.....	5
2 Planinhalt	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.4 Verkehrserschließung.....	7
2.5 Grünflächen	8
2.6 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung	8
2.7 Immissionsschutz	8
2.8 Natur und Landschaft	9
2.9 Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.10 Nachrichtliche Übernahmen.....	10
2.11 Hinweise	10
3. Belange des Umweltschutzes.....	10
3.1 Naturschutz	10
3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	11
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
4.1. Nutzungen und Bebauung	14
4.2. Umweltauswirkung.....	14
5. Abschließende Erläuterung	15
5.1. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	15
5.2. Flächenbilanz	15
5.3. Rechts- und Plangrundlagen	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Kartenauszug RREP 2010	4
Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	5

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbilanz	15
-----------------------------	----

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Sassnitz hat am 23.06.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ mit zwei Teilgeltungsbereichen beschlossen.

Ein Vorhabenträger möchte das Grundstück Waldmeisterstraße 5/ von der Stadt Sassnitz kaufen, um die vorhandene Gebäudesubstanz für eine Wohnnutzung umzubauen. Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit stellte sich heraus, dass diesem Vorhaben die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen entgegensteht. Mit dieser Regelung sollte ursprünglich erreicht werden, dass der vorhandene Bestand in seiner jetzigen Geschossigkeit erhalten, im Falle eines Abbruchs aber nur mit einem Neubau mit zwei Vollgeschossen wieder bebaut werden kann. Damit die vorhandene Gebäudesubstanz umgenutzt werden kann, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude mit Balkonen auf der Südseite zu versehen, wofür auch eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines Wohnstandortes in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Nähe zu zentrumsnahen Infrastrukturen. Mit der gezielten Entwicklung von attraktivem Wohnraum in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demographischen und sozialen Struktur der Stadt. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist die Stadt Sassnitz der Auffassung, dass neben dem Abbau von Kapazitäten unattraktiven bzw. leerstehenden Wohnraums die Entwicklung von attraktivem kleinteiligem Wohneigentum geboten ist. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte und auch zum Stadthafen. Hier ist eine Zielgruppe von Menschen tätig, für die der Wohnstandort in direkter Nähe zum Arbeitsplatz von wesentlicher Bedeutung ist.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ werden für den Geltungsbereich alle vorangegangenen Planänderungen abgelöst.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Waldmeisterstraße und umfasst die Flurstücke 68, 69 und 70 sowie Teile des Flurstücks 168/10 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz mit Flächengröße von circa 7.638 m².

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Nutzungsänderung mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Etwa 15 m nordöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302). Da durch diese Planänderung lediglich geringfügige Änderungen im Bestand

vorgenommen werden, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es wurden angestrebt gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Da im Laufe des Verfahrens durch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange festgestellt, dass noch Planungskonflikte mit dem geprägten Waldabstand bestehen, wurde das Verfahren auf ein zweistufiges Verfahren umgestellt.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorhaben

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

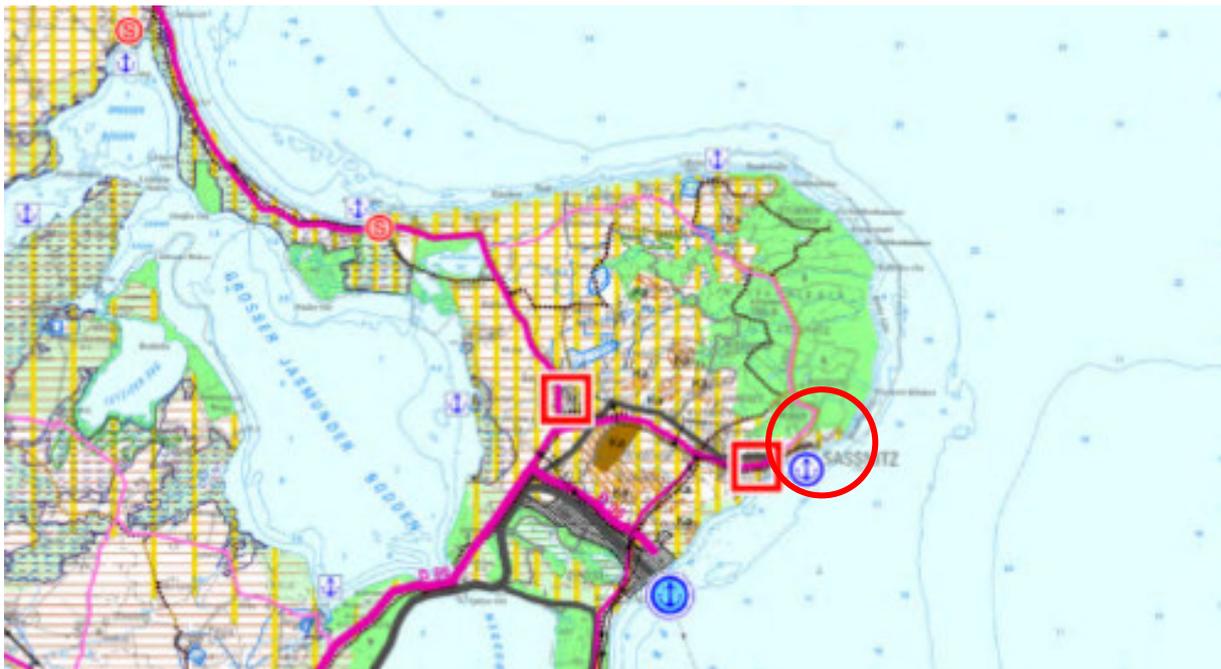


Abb. 1: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Gemäß § 8 BauGB muss sich ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (Entwicklungsgebot). Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines geschützten Landschaftsbestandteils. Da ein Flächennutzungsplan nicht flurstücksgenau ist und vor allem an den Rändern unscharfen der Übergänge der einzelnen Nutzungsarten zulässt, ist hier eine parzellenscharfe Abtretung des geschützten Landschaftsbestandteil nicht möglich. Die Betroffenheit des geschützten Landschaftsbestandteils regelt die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen dieser Änderung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

1.5 Städtebauliche Ausgangssituation & Entwurfskonzept

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich zwei durch ein Nebengebäude verbundene zwei- und dreigeschossige Gebäude mit ausbaufähigen/ausgebauten Dachgeschossen sowie weitere Schuppen und Garagen. Es sind zwei Ein- und Ausfahrten vorhanden und auf der Nordseite der Gebäude sind Stellplätze vorhanden.

Der nördliche und östliche Teil ist mit Sträuchern und Gehölzen bestanden und stellt sich als naturbelassene Grünfläche dar. Westlich, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an und im Norden grenzt der Nationalpark Jasmund an. Die Fläche

ist bereits voll erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Waldmeisterstraße.

Entwurfskonzept

Die Änderung des Bebauungsplans nimmt die städtebauliche Konzeption der Bestandsbebauung auf. Der Standort der Gebäude bleibt bestehen, da es hier Einschränkungen durch das Landeswaldgesetz gibt und der geprägte Waldabstand eingehalten werden muss.

Die Höhe der zukünftigen Gebäude orientiert sich an dem Bestand, sodass hier keine Veränderung in dem Landschaftsbild entsteht. So wird vor allem das städtebauliche Gesamtbild von der Ostsee aus blickend gewahrt.

Die Geschossigkeit orientiert sich an der Höhe und kann mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht werden. Zusätzlich ist das oberste Geschoss als viertes Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses auszubauen. Dies schafft Außenflächen, die die Qualität des Wohnens stärken.

Um modernen städtebaulichen Qualitäten zu entsprechen und ein modernes Angebot an Wohnraum zu ermöglichen, werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 untergeordnete Bauteile, hier vor allem die Balkone Richtung Süden mit betrachtet und planungsrechtlich berücksichtigt.

Der ruhende Verkehr wird durch eine zentrale Fläche mit ausreichend Stellplätze geordnet. Die Zufahrt verbindet die Stellplätze auf dem direkten Wege mit der Waldmeisterstraße.

2 PLANINHALT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den Charakter der angestrebten Nutzung zu entsprechen, werden die ausnahmsweisen Zulässigkeiten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen, solange sie der Hauptnutzungsart des Wohnens untergeordnet sind.

Die ausnahmsweisen zugelassenen Anlagen für Verwaltung gemäß § Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar ist. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs einer solchen Nutzung würde die zu beanspruchende Fläche für den ruhenden Verkehr so sehr ausweiten, dass der Eingriff in die Natur und Umwelt nicht mehr zu rechtfertigen ist.

Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem Charakter des Vorhabens nicht entsprechen und die Qualität des Wohnens stark beeinträchtigen würde.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Damit wird die GRZ um 0,1 erhöht und richtet sich nach den Orientierungswerten der BauNVO gemäß § 17 BauNVO.

Darüber hinaus wird eine zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,70 festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können und einer Belastung der Waldmeisterstraße durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt wird.

Die maximale zulässige Höhe der Oberkante Attika bzw. der Firsthöhe mit 62,60 m NHN entspricht der Höhe der vorhandenen Bestandsbebauung. So wird trotz der Erhöhung der Geschossigkeit das Stadtbild gewahrt und die Gebäude werden die Höhe der Bestandsbebauung nicht überschreiten. Ebenso wird eine Effektivierung der nutzbaren Geschossfläche auf ähnlicher Grundfläche gefördert.

Um das städtebauliche Gesamtbild nicht zu durch herausragende flächige Bauteile zu stören werden Photovoltaik- und Solaranlagen dahingehend beschränkt, dass sie auf Dachflächen flach aufliegen müssen oder die Oberkante der Attika nicht überragen dürfen. Ebenso müssen Photovoltaik- und Solaranlagen an Balkonen flach aufliegen und dürfen die Brüstungsmaße nicht überschreiten der die Brüstungen überragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Diese ist nördlich durch den geprägten Waldabstand eingeschränkt. Die Baugrenze orientiert sich an der vorhanden Bestandsbebauung, lässt aber auch westlich und östlich Spielraum für eine lockere Bebauung und Sichtachsen, sodass nicht zwingend eine Art Riegel entstehen muss.

Um die Wohnnutzung mit Balkonen bzw. im Erdgeschoss mit Terrassen ausstatten zu können und dadurch dem Grundsatz der gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs, 6 Nr. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Überschreitung der Baugrenze südlich von bis zu 2 Metern für diese Nutzung zulässig. Um den geprägten Waldabstand nicht zu verletzen, ist eine Überschreitung an den anderen Seiten der Baugrenze nicht zulässig.

Die Bauweise wird aus der vorrangigen 5. Änderung übernommen und als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und der besseren Nachvollziehbarkeit mit aufgeführt, planungsrechtlich aber nicht im Rahmen der 6. Änderung geändert. Die abweichende Bauweise begründet sich aus der zulässigen Längenüberschreitung der offenen Bauweise, die damit nicht mehr allen Kriterien gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechen würde.

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Waldmeisterstraße. Zur Sicherstellung der Erschließung werden Bereiche der Waldmeisterstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso werden Zufahrten festgesetzt.

Stellplätze werden als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Der Standort der Stellplätze wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, da dies ein Eingriff in bestehende Naturstrukturen bedeutet. Die Stellplätze decken den Bedarf gemäß den vorgeschriebenen Stellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz.

2.5 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen werden zur Sicherung des Landschaftsbildes sowie als geordneten Übergangs in die nördlich gelegene Landschaftsbereiche festgesetzt. Zusätzlich liegen die Grünflächen teilweise in einem gesetzlich geschützten Biotop. Die Grünflächen sind naturbelassen herzustellen, um den aktuellen Zustand zu bewahren.

2.6 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

2.6.1 Trinkwasserversorgung

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

2.6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal des ZWAR in der Waldmeisterstraße abgeführt.

2.6.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

2.6.4 Energieversorgung

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

2.6.5 Telekommunikation

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

2.6.6 Löschwasserversorgung

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

2.6.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

2.7 Immissionsschutz

Die vorgesehene Wohnnutzung führen zu keinen erkennbaren Emissionen. Südlich des Plangebiets verläuft innerörtlich die Waldmeisterstraße.

Bei den etwa 90 bis 120 m südlich der Plangeltungsbereiche liegenden Gleisanlagen handelt es sich um die Abstell- und Wendeanlage des Bahnhofs Sassnitz. Der Bahnhof selbst befindet sich etwa 150 m südwestlich der Plangeltungsbereiche. Sowohl im Bereich des Bahnhofs, als auch im Bereich der Abstell- und Wendeanlage ist nur mit sehr langsam fahrenden Zügen zu rechnen. Der Zugtakt beträgt derzeit einen Zug pro Stunde. Darüber hinaus ist südlich der Waldmeisterstraße, zwischen den Plangeltungsbereichen und den Gleisanlagen ein etwa 50 m breiter Streifen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsachen geht die Stadt davon aus, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Schall eingehalten werden und sich auch die möglicherweise zu erwartenden Erschütterungen deutlich

im tolerierbaren Bereich liegen. Maßnahmen zur Minderung von Lärm und anderen Immissionen sind damit nicht erforderlich.

2.8 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einem bereits besiedelten Raum und beeinträchtigt keine ungestörten Landschaftsteile.

Ein Großteil der Grünfläche liegt in dem als gesetzlich geschütztes Biotop RUE 05637. Hier wird ein Eingriff durch die Planung von Stellplätzen vorgenommen. Die Gesamtfläche der Stellplätze beträgt 826 m² und bedeutet eine Totalversiegelung der Grundfläche.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Der Eingriff wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie einer Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung betrachtet.

Entsprechende Maßnahmen, die aus der Betrachtung resultierten und zum Schutz der Natur und Landschaft dienen, sind Bestandteil dieser Planung und werden gesondert in der Anlage 2 betrachtet.

Auch wenn ein Eingriff in die Natur und Landschaft besteht, sind diese nicht als erheblich anzusehen, da keine deutlich negative Veränderung des Naturhaushalts aus der Planung erfolgt.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten Dachformen entsprechen der näheren Umgebung. Für Flachdächer ist zur Wahrung des Charakters eine maximale Neigung von 5 % zulässig. Da das Satteldach und Krüppelwalmdach bereits in der Bestandsbebauung vorkommt sind diese als Bezug zur Bestandsbebauung weiterhin zulässig. Zusätzlich wird das Flachdach als zulässig festgesetzt, um weitere Ausnutzungsmöglichkeiten für Wohnfläche oder aber auch die Nutzung regenerativer Energien optimal ausnutzen zu können.

Des Weiteren ist zur Sicherung gestalterischer Fassadenstrukturen eine maximale Attikahöhe von 0,70 Meter zulässig.

Aus der Stellung der Gebäude ergeben sich Probleme mit den erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO MV. Beide Gebäude stehen sehr dicht am Straßenflurstück, so dass hier der Anbau von Balkonen zu einer geringfügigen Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen führen wird. Dies resultiert ebenso aus der Einhaltung des geprägten Waldabstandes, der das Baufeld stark begrenzt. Dadurch ist ein nördliches Abrücken einer Bebauung Richtung Norden nicht möglich. Zur Sicherstellung des Vorhabens wird die Tiefe der Abstandsflächen an der Südseite gemäß § 6 Abs. 5 i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV von 0,4 H auf 0,30 H reduziert. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz sind weiterhin gewährleistet.

Sollten innerhalb der Baugrenze mehrere Gebäude entstehen, die einer Abstandsfläche bedürfen, wird für den Bereich zwischen den Gebäuden die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV von 0,4 H auf 0,15 H

reduziert. Der geprägte Waldabstand schränkt hier ebenfalls den städtebaulichen Spielraum sehr ein. Auch hier sind eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz weiterhin gewährleistet.

Die textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.4. tragen zur einheitlichen und abgestimmten farblichen Außengestaltung der baulichen Anlagen bei. So wird das städtebauliche Bild gestalterisch gewahrt und geordnet.

Aufgrund der prominenten Lage in Sassnitz und der direkten Aussetzung von Sonnenstrahlung sind ausschließlich blend- und reflexionsfreie Materialien für Dacheindeckungen und Photovoltaik- und Solaranlagen zu verwenden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden ebenso die textliche Festsetzungen 5.7 zur Außenbeleuchtung Bestandteil der Planung.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Waldabstand. Der geprägte Waldabstand gibt den Spielraum baulicher Anlagen vor. Festlegung, die über den Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans hinausgeht, bedarf es einer gesonderten Genehmigung.

2.11 Hinweise

Hinweise zum Artenschutz, der Bauausführung sowie Belange des Bodendenkmal-schutzes sind in den weiterführenden Planungen (Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

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

3.1 Naturschutz

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

Nördlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund (DE 1447-302) sowie der Nationalpark Jasmund (NLP 1). Durch die geringfügigen Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um einen aufgelassenen Kreidebruch (RUE 05637) mit der Beschreibung Steinbruch / Kreidebruch, Staudenflur, Gehölz. Das Biotop wird in der Planzeichnung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer naturbelassenen Grünfläche festgesetzt. Durch die geringfügigen Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen mehrere gesetzlich geschützte Bäume vor. Diese befinden sich alle auf der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche. Durch diese Festsetzungen wird der Erhalt der Bäume ausreichend gesichert.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgabe und Anlass

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

Methodik

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

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

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

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

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-

und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

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

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

Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrum

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

Fledermäuse

Im Betrachtungsgebiet befinden sich keine älteren Bäume, die die potenzielle Quartierstrukturen aufweisen könnten. Allerdings muss dort von einer Nutzung als Jagdgebiet ausgegangen werden. Dafür in Betracht kommen die in Tabelle 1 aufgeführten sechs Fledermausarten:

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Vögel

In folgender Auflistung sind alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten des Untersuchungsraumes verzeichnet, für die eine Prüfung bezüglich eines baubedingten Verstoßes gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG erforderlich ist. Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern.

Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Amsel (*Turdus merula*)

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

Grünfink (*Carduelis chloris*)

Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Goldhammer (*Emberiza citrinella*)

Buchfink (*Fringilla coelebs*)

Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)

Singdrossel (*Turdus philomelos*)

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse ist nicht unwahrscheinlich, da Zauneidechsenvorkommen aus den Bahnanlagen und Kreidebrüchen im Norden und von dem Uferkliff im Süden von Sassnitz bekannt sind. Zudem weist das Gelände geeignete Habitatstrukturen (Ruderalfluren, Gebüsche) auf.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Konfliktanalyse

Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich nicht eingeschränkt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Im Rahmen Arbeiten an den vorhandenen Gebäuden können potentielle Wochenstuben verschlossen werden. Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich nicht eingeschränkt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Im Rahmen Arbeiten an den

vorhandenen Gebäuden können potentielle Nistplätze verschlossen werden. Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Nistplätzen zu überprüfen. Bei einem Nistplatzvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

Reptilien

Durch die Baufeldfreimachungen sowie generellen Bauarbeiten wird der Lebensraum der Zauneidechse beeinträchtigt. Eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungstatbestandes stellt daher keine geeignete Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Baufeldberäumung und die Rodungen kann es vereinzelt zur unabsichtlichen Tötung von Individuen kommen. Deswegen sind krautigen Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeit unter Einsatz von schonen-dem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher zu entfernen. Des Weiteren ist das Baufeld vor und während der Baufeldberäumung gründlich auf Reptilien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Reptilien sind einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.

Verwendete Quellen und Materialien

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

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

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1. Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnraum. Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, speziell in das gesetzlich geschützte Biotop, verbunden. Diese Eingriffe haben keine erheblichen Auswirkungen.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen

4.2. Umweltauswirkung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Da die Fläche durch die bisherige Nutzung stark vorgeprägt ist, sind die Eingriffe in die Natur und Umwelt nicht erheblich.

Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und

Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

5. ABSCHLIEßENDE ERLÄUTERUNG

5.1. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Minimierung der Umwelteinwirkungen

Zur Minimierung des Eingriffes in die Natur und Umwelt wurden Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag definiert. Diese müssen den gelten Rechtsgrundlagen entsprechend umgesetzt werden. Die Maßnahmen beinhalteten die Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V 3), Ausgleichsmaßnahmen (A1) sowie Ersatzmaßnahmen (E1) und sind der *Anlage 1 - Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept* detailliert zu entnehmen.

Tiefbau

Zur Herstellung der Stellplätze für die geplante Nutzungsart sind circa 856 m² Grundfläche neu zu versiegeln.

Bodenordnung/ Vermessung

Maßnahmen der Bodenordnung oder Vermessung sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Alle Erschließungsmedien liegen an den vorhandenen Bebauungen im Geltungsbereich an und müssen von dort weiter verteilt werden.

5.2. Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	7.638	100
Allgemeines Wohngebiet	3.755	49
davon überbaubare Fläche	1.502	40
davon nicht überbaubare Fläche	2.253	60
Verkehrsfläche	1.574	21
Grünfläche	2.309	30

Tab. 1: Flächenbilanz, eigene Darstellung

5.3. Rechts- und Plangrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011

Plangrundlagen werden zum Satzungsbeschluss final ergänzt