

# Stadt Sassnitz

## Landkreis Vorpommern-Rügen

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



© GeoBasis-DE/M-V 2020

Auftraggeber:

Auftragnehmer:



Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 33  
18546 Sassnitz  
über einen städtebaulichen Vertrag nach  
§ 11 BauGB

A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg



0395 – 581 020



0395 – 581 0215



architekt@as-neubrandenburg.de



[www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeiter:

Ina Hackel  
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Oktober 2022

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                                                                                         | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass und Ziel der Planung .....                                                                                                      | 4         |
| 1.2      | Geltungsbereich .....                                                                                                                  | 4         |
| 1.3      | Verfahren und Rechtsgrundlagen .....                                                                                                   | 5         |
| 1.4      | Kartengrundlage .....                                                                                                                  | 6         |
| 1.5      | Vorhandene städtische Satzungen/ Planungen .....                                                                                       | 6         |
| 1.5.1    | Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern).....                                         | 7         |
| 1.5.2    | Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“) .....                    | 8         |
| <b>2</b> | <b>BESTANDSERFASSUNG</b>                                                                                                               | <b>8</b>  |
| 2.1      | Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.....                                                                                         | 8         |
| 2.2      | Verkehrliche und stadttechnische Erschließung.....                                                                                     | 9         |
| 2.3      | Topografie und Baugrund .....                                                                                                          | 10        |
| 2.4      | Nachrichtliche Übernahme.....                                                                                                          | 10        |
| 2.4.1    | Waldabstandsfläche .....                                                                                                               | 10        |
| 2.4.2    | Gasleitung .....                                                                                                                       | 11        |
| 2.4.3    | Regenentwässerung .....                                                                                                                | 11        |
| 2.4.4    | Gesetzlich geschützte Bäume .....                                                                                                      | 11        |
| 2.5      | Denkmalschutz .....                                                                                                                    | 12        |
| 2.6      | Altlasten.....                                                                                                                         | 12        |
| 2.7      | Grenznaher Raum .....                                                                                                                  | 12        |
| <b>3</b> | <b>INHALT DER PLANUNG</b>                                                                                                              | <b>12</b> |
| 3.1      | Art der Nutzung .....                                                                                                                  | 13        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                        | 14        |
| 3.3      | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                         | 15        |
| 3.4      | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.....                                                           | 16        |
| 3.5      | Verkehrliche Erschließung .....                                                                                                        | 16        |
| 3.6      | Örtliche Bauvorschriften.....                                                                                                          | 17        |
| <b>4</b> | <b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>             | <b>17</b> |
| <b>5</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                                                                                                | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>                                                                                                                   | <b>19</b> |
| <b>7</b> | <b>HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG</b>                                                                 | <b>19</b> |
| <b>8</b> | <b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b>                                                                                              | <b>21</b> |
| 8.1      | Anlass und Zielstellung .....                                                                                                          | 21        |
| 8.2      | Rechtliche Grundlagen .....                                                                                                            | 21        |
| 8.3      | Definition planungsrelevanter Arten .....                                                                                              | 21        |
| 8.4      | Europarechtliche Vorgaben .....                                                                                                        | 22        |
| 8.5      | Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG .....                                                                                            | 22        |
| 8.6      | Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG).....                                                                       | 23        |
| 8.7      | Befreiungen gem. § 67 BNatSchG .....                                                                                                   | 24        |
| 8.8      | Methodik.....                                                                                                                          | 24        |
| 8.9      | Datengrundlage .....                                                                                                                   | 25        |
| 8.10     | Datenerhebung .....                                                                                                                    | 26        |
| 8.11     | Fotodokumentation .....                                                                                                                | 26        |
| 8.12     | In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten ..... | 29        |
| 8.13     | Vor-Ort-Begehung und Potentialanalyse .....                                                                                            | 30        |
| 8.14     | Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen .....                                                                            | 40        |
|          | Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....                                                                                   | 41        |
|          | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....                                                                                                  | 42        |

|           |                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.15      | Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung .....                     | 42        |
| <b>9</b>  | <b>ANLAGE 1 - FFH-VORPRÜFUNG</b>                                      | <b>44</b> |
| <b>10</b> | <b>ANLAGE 2 – ARTENSCHUTZFACHLICHE GEBÄUDEKONTROLLE UND GUTACHTEN</b> | <b>44</b> |

## 1 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden zweigeschossigen Bestandsgebäudes in der Stubbenkammerstraße 8 (ehemaliges Internat) für soziale und Wohnnutzungen. Da der rechtskräftige Plan hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bestimmt, ist die beabsichtigte Planung nicht ohne eine Planänderung genehmigungsfähig.

Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Norden ein Baufeld fest, das innerhalb einer Waldabstandsfläche liegt und somit nicht bebaubar ist. Um diesen Standort für eine nachverdichtende Bebauung zu sichern, ist eine Planänderung durch Verschiebung des Baufeldes aus dem Waldabstand heraus notwendig.

Laut dem rechtswirksamen Bebauungsplan vom 03.11.1998 ist die zu überplanende Fläche als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Das Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohngebäudes, was durch die Verschiebung des nördlich gelegenen Baufeldes in östlicher Richtung sowie die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet für die Umnutzung des zweigeschossigen Bestandsgebäudes erreicht wird. Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, des östlichen Teils der öffentlichen Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche werden umgenutzt und in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Der westliche Teil der öffentlichen Grünfläche und der westliche Teil des nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes werden neu, unter Berücksichtigung des Waldabstandes, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Sassnitz und grenzt an den Nationalpark Jasmund an.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von **5.005 m<sup>2</sup>** umfasst im Einzelnen das Grundstück Stubbenkammerstraße 8 mit den Flurstücken 52/1 (amtliche Größe: 2 m<sup>2</sup>), 53/3 (amtliche Größe: 17 m<sup>2</sup>), 53/4 (amtliche Größe: 2.036 m<sup>2</sup>), 54/1 (amtliche Größe: 175 m<sup>2</sup>) und 54/2 (amtliche Größe: 1.232 m<sup>2</sup>) sowie das westlich angrenzende Flurstück 52/2 (amtliche Größe: 1.262 m<sup>2</sup>) und die südlich angrenzenden Flurstücke 53/2 (amtliche Größe: 116 m<sup>2</sup>) und 57 (amtliche Größe: 165 m<sup>2</sup>) der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden das Flurstück mit dem Bestandsgebäude des alten Elektrizitätswerkes,
- im Osten eine, lt. rechtskräftigem Bebauungsplan, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park mit einem eingeschossigen Wohngebäude,
- im Norden die südliche Grenze der Flurstücke 51/1 und 168/11, der Flur 3, der Gemarkung Stubnitz mit angrenzender Wohnbebauung und teilweise Flächen des Nationalparks „Jasmund“
- im Westen die Flächen des Nationalparks „Jasmund“ auf dem Flurstück 168/11, der Flur 3, Gemarkung Stubnitz.

### 1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

#### Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 03.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche der 7. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der angrenzenden Lage zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Nationalpark „Jasmund“ muss geprüft werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Erhaltungsziele (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Hierzu wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt und liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Die Kosten für die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" sowie die Kosten für alle weiteren notwendigen Gutachten übernimmt, durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt/ vereinbart, ein Dritter. Die Planungshoheit der Stadt bleibt durch diese Kostenübernahme unberührt. Die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14, die auch für den Geltungsbereich der 7. Änderung zutreffen, werden übernommen und in den textlichen Festsetzungen des Planes durch eine graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

#### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-

V S. 503,613, zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz- BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V, S. 794)

## **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke als öffentlich bestellter Vermesser, Königstraße 11, 18528 Bergen, Tel. Nr.: 03838 8106 - 00, Fax: 03838 8106 - 99, E-Mail: bergen@vermessung-itn.de, im Maßstab 1:250, Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug NHN 92 der Gemarkung Stubnitz vom 15.07.2020.

## **1.5 Vorhandene städtische Satzungen/ Planungen**

### Stellplatzsatzung Sassnitz

Für den gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, gelten die Vorschriften der Satzung der Stadt Sassnitz vom 11.09.2006 über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993, die Neuauflistung 2001 seit dem 08.10.2001) ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte", durch ein Symbol als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, innerhalb einer Wohnbaufläche dargestellt. Seit vielen Jahren wird dieser Standort nicht mehr als Internat genutzt. Der Bedarf der Stadt für ein Internat ist an dieser Stelle und in dieser Größenordnung nicht mehr nachgefragt, da die dazugehörige Schule nicht mehr besteht. Die städtebaulichen Ziele haben sich geändert. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche geändert.

Darüber hinaus wird ein Teil des Im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebietes (WA), als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Signatur des Nationalparks schließt somit an den Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ an.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies liegt für den Entfall des Symbols und der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der

Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

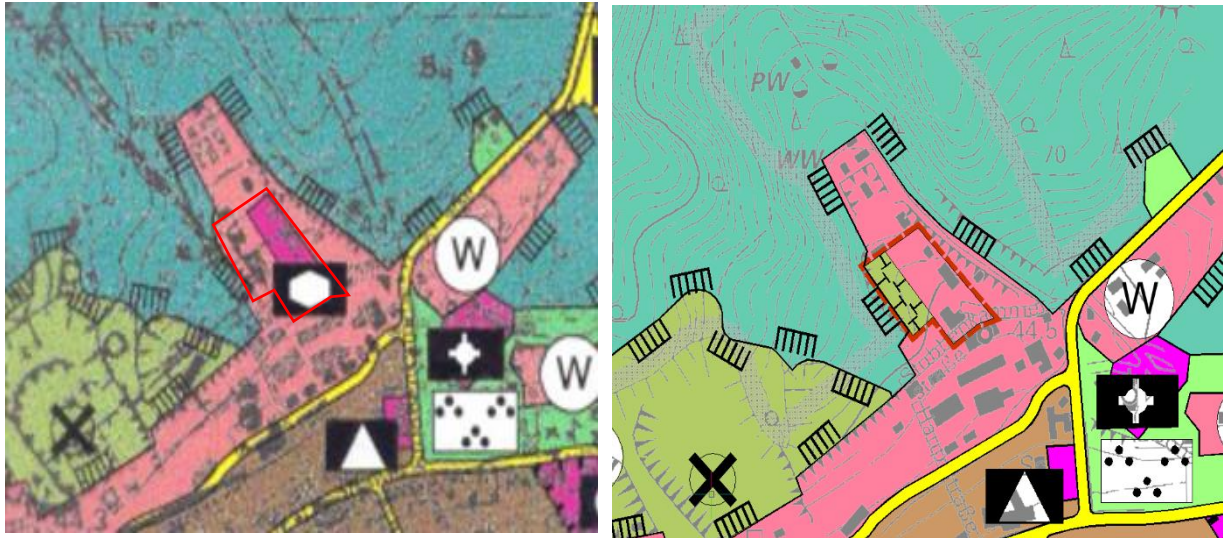


Abbildung 1; Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (links)  
Abbildung 2; Berichtigung des Flächennutzungsplanes (rechts)

### 1.5.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern)

Das geplante Vorhaben entspricht folgenden, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern) vom 19.08.2010 formulierten, Aussagen und Grundsätzen:

#### „4.1 Siedlungsstruktur

(1) Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)

Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“

Darüber hinaus liegt das Grundzentrum Sassnitz in einem Tourismusschwerpunkt. Unter dem Themenschwerpunkt 3.1.3 Tourismusräume, wird für diesen Bereich folgendes beschrieben:

*„(4) In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.“*

Die vorgesehene Planung steht der Entwicklung des Tourismus an dieser Stelle nicht im Weg.

### **1.5.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)**

Das geplante Vorhaben entspricht folgenden, im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburg-Vorpommern (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen:

#### *„4.1 Siedlungsentwicklung*

*(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.*

*(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich – immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder – aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.“*

Durch die Planung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung von Flächen des Innenbereichs.

Die durch den Plan vorbereitete Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) dient dem Eigenbedarf der Stadt.

## **2 BESTANDSERFASSUNG**

### **2.1 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" ist durch das leerstehende Bestandsgebäude eines ehemaligen Internats auf dem östlichen Teil des Flurstücks 54/2 der Flur 3 der Gemarkung Stubnitz des Geltungsbereiches geprägt.

Im südlichen Teil des Flurstückes 53/4 befindet sich ein Bestandsgebäude, welches ehemals als Aufenthaltsgebäude für das Internat diente und lt. rechtskräftigen B-Plan innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes liegt. Dieses wird zurzeit umgebaut. Zwischen den beiden Bestandsgebäuden befindet sich die Erschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist zum Großteil unversiegelt. Er wird als Spielplatz, für

Hausvorbereiche und als Stellplatzfläche genutzt. Lediglich die nördlichen Bereiche der Flurstücke 52/2 und 53/4 welche ehemals als Sportplatz des Internates dienten sind teilweise versiegelt. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes stehen Laub- und Nadelbäume.

## 2.2 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt südöstlich des Plangebietes über eine Zufahrt von der Stubbenkammerstraße aus. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind in der **Ursprungsplanung** des B-Planes Nr. 14 über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. (siehe hierzu Punkt 3.5)

### Trinkwasserversorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind mit öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erschlossen. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für die geplanten Neu- und Ergänzungsbauten.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine Mischwasserleitung. Diese dient der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes und der nördlich angrenzenden Grundstücke.

**Im Rahmen der neuen Erschließung des Plangebietes ist zu prüfen, ob diese Leitung weiter bestehen bleiben kann oder aufgrund des Zustandes erneuert werden muss. Dies ist im Vorfeld durch ein Fachplanungsbüro zu ermitteln. Der Versorgungsträger ist mit einzubeziehen.**

Darüber hinaus erfolgte im Zuge der Straßenbaumaßnahmen in der Stubbenkammerstraße die Verlegung einer neuen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation über welche das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Für die schadstofflose Abführung des Niederschlags- und Quellwassers, welches auf den Flurstücken 52/2 anfällt und über den verlandeten Teich in die Entwässerungsleitung vom ehemaligen E-Werk mit Anbindung an die RW-Leitung des ZWAR entwässert, ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.

### Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Niederspannungskabel der e.dis Netz GmbH, welches den Hausanschluss für das ehemalige Internatsgebäude (Stubbenkammerstraße 8) darstellt. Dieses wird nicht im Plan dargestellt ist aber bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

### Löschwasser

Mit den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten Nr. 35039 kann maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h und mit dem Nr. 35265 maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Benutzung beider Hydranten ist höchstens eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h verfügbar.

Eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h ist für die Löschwasserversorgung ausreichend. Somit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ausreichend gegeben.

### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweiligen gültigen Fassung 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 Verkaufspackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße (Stubbenkammerstraße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

### Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien. Eine Überbauung der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Bei Freilegung der Telekommunikationslinie während der Baumaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Weitere Anschlusspunkte für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, sowie der Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG und Vodafone GmbH sind innerhalb der angrenzenden Straßenräume vorhanden.

## **2.3 Topografie und Baugrund**

Prägnant für die Topografie des Plangebietes ist das von Norden nach Süden abfallende Gelände.

Das abfallende Gelände befindet sich auf Höhen von 55,2 m bis 44,5 m über NHN im DHHN 92 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz). Dies bedeutet ein Gefälle von knapp 10 m von Nord nach Süd.

Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und teilweise bebaut.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind dennoch Baugrunduntersuchungen erforderlich, insbesondere die Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse, auf dessen Grundlage die Errichtung des neuen Gebäudes festgelegt werden muss.

## **2.4 Nachrichtliche Übernahme**

### **2.4.1 Waldabstandsfläche**

Aufgrund der Lage des Plangebietes, umringt von Waldflächen, ist für die baulichen Anlagen der Abstand von 30 m nach § 20 Abs. 1 LWaldG nicht einzuhalten. Daher wurde von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ein geprägter Waldabstand festgelegt. Alle baulichen Anlagen, welche zum Aufenthalt von Menschen dienen müssen außerhalb der Waldabstandsfläche errichtet werden. (siehe hierzu auch Punkt 3.4)

## 2.4.2 Gasleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des östlichen Baufeldes befindet sich eine Gasleitung der EWE Netz GmbH. Diese Leitung darf nicht beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Werden Anpassungen dieser Leitung, wie z.B. Änderungen, Beseitigungen oder Umverlegung erforderlich, ist der Betreiber der Leitung frühzeitig mit einzubeziehen. Die Kosten dieser Anpassungen sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen.

## 2.4.3 Regenentwässerung

Im nördlichen Bereich quert ein regulierter Ablauf einer nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Quelle das Plangebiet. Nach Angaben des Nationalparkamtes „Jasmund“, befindet sich im nördlich, außerhalb des Plangebietes, inmitten der Waldflächen des Nationalparks, eine Quelle. Der Ablauf dieser, wurde bereits vor Bebauung der nördlichen Stubbenkammerstraße verrohrt. Der genaue Zeitpunkt sowie die genaue Lage der Verrohrung sind derzeit nicht bekannt. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist lediglich ein Abflussrohr, mit einem Durchmesser von ca. 10 bis 15 cm, sichtbar und verschwindet dann im Untergrund. Weiter in Richtung Südwesten sind zwei Wasserschächte vorhanden, auf deren Grundlage der ungefähre Verlauf dieser Drainage bestimmt wurde. Diese Quell- und Regenwassergespeiste Leitung führt in ein Regenrückhaltebecken, welches sich auf dem Flurstück 52/2 befindet und von dort aus weiter in Richtung Süden fließt. Der weitere Verlauf ist unbekannt. Es wird angenommen, dass es von dort aus in die städtische Kanalisation mündet. Beim zuständigen Abwasserzweckverband der in Sassnitz, ist diese Leitung nicht im Bestand eingetragen.

Bei einer Bebauung wird diese bestehende Leitung abgebrochen und an den Rand des Plangebietes, außerhalb des Baufeldes, verlegt. Die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Grundstücke sind dazu verpflichtet die Durchführung des Abbruchs, die Umverlegung und die Unterhaltung der Leitung zu übernehmen. Ab Grundstücksgrenze übernimmt der nächste Eigentümer die Verpflichtung.

## 2.4.4 Gesetzlich geschützte Bäume

Nach der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Mehrstämmig ausgebildete Gehölze sind geschützt, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 15 gesetzlich geschützte Bäume. Von diesen sollen zwei Tannen im südlichen Teil des Geltungsbereiches abgebrochen werden. Diese sind nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz wie folgt zu ersetzen.

| Stammumfang (STU auf 1,30 m) | Verhältnis Kompensationsbedarf |
|------------------------------|--------------------------------|
| 60 bis 150 cm                | 1 : 1                          |
| 150 bis 250 cm               | 1 : 2                          |
| Über 250 cm                  | 1 : 3                          |

Tabelle1, § 7 Abs. 2 Baumschutzsatzung Sassnitz

|               | Geplanter<br>Abbruch von<br>Bäumen im<br>Plangebiet | Stammumfang<br>(STU auf 1,30 m) | Verhältnis<br>Kompensationsbedarf | Ersatzpflanzungen |
|---------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|               | 2                                                   | 50 bis 150 cm                   | 1 : 1                             | 2                 |
| <b>Gesamt</b> | <b>2</b>                                            |                                 |                                   | <b>2</b>          |

Bei Abbruch der 2 geschützten Tannen ist eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen vorzunehmen. Bei Fällungen ist ein Antrag bei der zuständigen Behörde zu stellen.  
Der Ausgleich der abgebrochenen Bäume ist laut § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz wie folgt zu ersetzen:

*(3) Ersatzpflanzungen sind vornehmlich mit einheimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich bei den gefälltten Bäumen um seltene Gehölze handelt. Der Stammumfang muss mindestens 12-14 cm in 100 cm Höhe betragen oder dreimal verschult sein.*

*(4) Die Ersatzpflanzung ist auf einem Grundstück des Antragstellers innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung fachgerecht durchzuführen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung auf einem zuzuweisenden Grundstück oder mit Zustimmung eines privaten Grundeigentümers auf dessen Grundstück in Unmittelbarer Umgebung erfolgen.*

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## 2.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## 2.7 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier ein Betretungsrecht gemäß §14 Abs. 2 ZollVG.

## 3 INHALT DER PLANUNG

Der Bauleitplan soll bereits erschlossene und teilweise bebaute Flächen der Stadt Sassnitz innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereiten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und ein Teil der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt. Die öffentliche Grünfläche wird von Norden nach Süden geteilt und die westliche Hälfte, den Flächen des Nationalparks zugeordnet. Dieser Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

festgesetzt und dient dazu den gesetzlich geregelten Waldabstand nach § 20 Landeswaldgesetz zu wahren.

Die öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz wurde nach Aufgabe des Internats nicht mehr als Spiel- bzw. Sportplatz genutzt. Darüber hinaus war seit diesem Zeitpunkt die Fläche nicht öffentlich zugänglich. Der Teil, welche mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant wird, ist zum Teil versiegelt und bleibt erhalten, da sich die Parkplätze dort befinden und diese weiterhin zum Abstellen von PKW genutzt werden sollen. An diesem Standort befinden sich zudem 2 in die Jahre gekommene Spielgeräte (1 Klettergerüst, 1 Wippe) mit unversiegeltem Untergrund, welche für die öffentliche Nutzung uninteressant sind.

Die Auswirkungen des Wegfalls dieser öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz sind unerheblich, da diese öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit der ehemaligen ansässigen Schule/Internat (Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt wurde. Da diese Einrichtung seit vielen Jahren nicht mehr existiert, haben sich die Planungsabsichten der Stadt geändert. Darüber hinaus befinden sich weitere öffentliche Grünflächen mit Spiel- und Sportplätzen an wesentlich attraktiveren Standorten im Stadtgebiet.

Das nördlich gelegene Allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls von Nord nach Süd geteilt und der westliche Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Auf der gesamten Maßnahmefläche soll zur Wahrung des geprägten Waldabstandes eine Waldentwicklung vermieden werden, deshalb sollen, in regelmäßigen Abständen, aufkommende Gehölze beseitigt werden. Das Symbol der öffentlichen Parkanlage entfällt ebenfalls. Die Darstellungen des östlichen Teils der öffentlichen Grünfläche und die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ werden in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Das Bestandsgebäude des ehemaligen Internates soll mit mehreren Wohnungen umgebaut und umgenutzt werden. Das dazugehörige Baufeld wird um 6 m nach Süden vergrößert, um Raum für einen Anbau zu schaffen. Das nördlich gelegene, derzeit unbebaute Baufeld, wird nach Osten verschoben um den Waldabstand nach Westen zu vergrößern. Das südlich gelegene Bestandsgebäude, welches sich nach rechtskräftigem Bebauungsplan bereits innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes befindet, wird derzeit umgebaut und soll als Wohngebäude dienen. Die hier getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen. Es wird lediglich das Maß der Nutzung, in diesem Fall die Geschossigkeit reduziert.

Die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, welche für das Allgemeine Wohngebiet zutreffend sind, gelten für den neuen gesamten Geltungsbereich weiter. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan hinreichend begründet worden.

Diese werden in der Planzeichnung durch eine graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

### **3.1 Art der Nutzung**

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz soll für die Flurstücke 52/1, 52/2, 53/2, 53/3, 53/4, 54/1, 54/2 und 57 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit ist entsprechend der Umgebung künftig eine Dauerwohnnutzung des Bestandes bauplanungsrechtlich möglich.

Allgemein zulässig sind im Plangebiet nach § 4 Abs. 2 Bau NVO neben den Wohngebäuden in Anlehnung an die Ursprungsplanung:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

Hinzu kommt die Konkretisierung der Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche in der Ursprungsplanung allgemein zulässig waren.

Die Festsetzung für die 7. Änderung lautet wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur im Zusammenhang mit Anlagen für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke

sind in der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ unzulässig.

Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie,

- Anlagen für Verwaltung

nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben, wie in der Ursprungsplanung, weiterhin unzulässig.

Für alle diese ausgeschlossenen Nutzungsarten bestehen in diesem Bereich keine geeigneten Standorteigenschaften. Diese können an anderer Stelle der Stadt errichtet werden.

Ferienwohnungen, nach § 13a BauNVO, sind in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht zulässig.

Aufgrund der touristisch sehr gut aufgestellten Lage der Stadt, ist der Bedarf dieser Nutzung bereits gedeckt und wird nicht weiter zugelassen.

Aufgrund der Lage der Flurstücke 52/1, 52/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz, innerhalb der Nationalparkgrenzen Jasmund werden die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche für diesen Bereich aufgehoben und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzungen für diese Fläche wurden in Abstimmung mit dem Nationalparkamt Vorpommern angepasst. (siehe auch Punkt 4)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Dem Maß der baulichen Nutzung soll zum Großteil der vorhandene Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde gelegt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das übliche Maß der Überbauung für ein allgemeines Wohngebiet beträgt 40% (Grundflächenzahl GRZ= 0,4) zzgl. 50% für Nebenanlagen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 übernommen. Diese richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50 % auf 0,6 überschritten werden.

Angepasst an den Bestand, wird die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Damit sich neue Gebäude innerhalb des Plangebietes einfügen, wird für das nördlich gelegene Baufeld, angelehnt an das Bestandsgebäude, eine maximale Oberkante von 61,20 m über NHN im DHHN 92 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92) des Gebäudes festgesetzt.

Dies wird konkretisiert durch die Vorgabe einer Traufhöhe bzw. der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach und beträgt 56,20 m über NHN im DHHN 92. Angepasst an die natürliche Topographie, wird für das südliche Baufeld auf dem Flurstück 53/4, der Flur 3, Gemarkung Stubnitz, die Zulässigkeit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 geändert und auf eine maximale Zweigeschossigkeit konkretisiert und eine maximale Höhe von 53,30 m über NHN im DHHN 92 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92) festgesetzt. (Höchstmaß gem. § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO) Alle weiteren Festsetzungen, bezüglich des Maßes der Nutzung, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ übernommen.

Der Bezugspunkt wurde geändert. Dieser lautete im rechtskräftigen B-Plan wie folgt:

*„Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstückes an die Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)“*

Der Bezugspunkt bezieht sich nun auf den Lagebezug ETRS 89, auf Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92 (NHN im DHHN 92).

Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung ist nicht zulässig.

### **3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Die Offene Bauweise der Ursprungsplanung wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen geändert.

Aufgrund der Lage des, im ursprünglichen Bebauungsplan nordwestlich gelegenen Baufeldes, welches sich innerhalb der Waldabstandsfläche befindet, wird dieses Baufeld nach Osten verschoben und fügt sich an das bestehende Baufeld des Bestandsgebäudes des ehemaligen Internats an. Somit wird zur optimalen Ausnutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes das Baufeld nach Norden und Süden erweitert und ein neues großzügiges Baufeld festgesetzt. Dieses richtet sich nach den, von der Landesbauordnung vorgegeben, 3 m Mindestabstandsflächen zur Grundstücksgrenze.

Die Baugrenze des südlich im Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäudes wird nicht verändert und bleibt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“, dargestellt bestehen.

Aus dem rechtskräftigen B-Plan wurde folgende Festsetzung im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche übernommen.

*„Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. (§ 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)“*

### **3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die Fläche, welche von der Bebauung freizuhalten ist, ist gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG-MV) festgesetzt worden. Dies beinhaltet einen Abstand von 30 m zur Waldgrenze. Da aufgrund der Lage des Gebietes, die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der vorgegebenen Abstandfläche befinden, wurde unter Abstimmung mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ein geprägter Waldabstand festgesetzt.

Ausnahmen können nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) zugelassen werden.

Innerhalb der Waldabstandsfläche sind forstrechtlich Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten (z.B. Terrassen), wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor dieser Außenwand treten, zulässig und bedürfen keiner forstrechtlichen Genehmigung.

Terrassen die mehr als 1,5 m vor die Außenwand treten und mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen fallen nicht unter die Regelung des § 4 Nummer 1 Waldabstandsverordnung und sind forstrechtlich nicht zulässig.

Darüber hinaus können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden, wenn diese nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 erfolgt über den östlichen Verlauf der ursprünglichen Planstraße G mit Zufahrt an der Stubbenkammerstraße. Diese grenzt an das Flurstück 53/2, welches innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die Festsetzung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entfällt ab Geltungsbereichsgrenze und wird in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ nicht mehr dargestellt. Auch der augenscheinliche Wendehammer entfällt, da dieser nie wirklich realisiert wurde und auch nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Das Plangebiet knüpft an die angrenzende Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ über das Flurstück 53/2 an und ist somit erschlossen.

Diese öffentliche Verkehrsfläche wurde in der Ursprungsplanung für das damals ansässige Internat festgesetzt. Diese Festsetzung ist nun nicht mehr notwendig und entfällt.

Die innere Erschließung des Plangebietes inkl. des gefangenen Flurstückes 54/2, wird über die privaten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die sich derzeit im Besitz eines Eigentümers befinden, geregelt. Somit ist keine Neuausweisung einer „privaten Verkehrsfläche“ notwendig.

**Sollten sich die Eigentumsverhältnisse ändern, ist dies durch die Beteiligten neu privatrechtlich zu regeln.**

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften

Lediglich eine örtliche Bauvorschrift, welche auf die der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ zutrifft, wird übernommen. Sie wurde im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lautet folgendermaßen:

*„Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzufrieden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.“*

## 4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Die Festsetzungen für die Flurstücke 52/1 und 52/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz, werden aufgrund der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Auf dieser Fläche soll, zur Wahrung des geprägten Waldabstandes und der Verkehrssicherungspflicht, die Waldentwicklung vermieden werden. Dazu müssen in mehrjährigen Abständen aufkommende Gehölze beseitigt werden.

Zum Schutz der vorkommenden Arten innerhalb des Plangebietes wurde am 04.05.2022 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Mit diesen Ergebnissen wurde der zugrundeliegende Artenschutzfachbeitrag überarbeitet und qualifiziert.

Aufgrund dessen und der Lage des Geltungsbereiches, umgeben von Wald und den Flächen des Nationalparks „Jasmund“, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und beschrieben. Diese dienen dazu den Schaden an Flora und Fauna im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich zu halten (siehe AFB).

### Vögel

Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten wurde festgesetzt, dass Glasflächen ab einer Breite von 50 cm wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen werden sollen (vgl. AFB). Zusätzlich ist zum Schutz der Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, welche ihre Nester an Dachtraufen bauen, das Anbringen von vogelvergrämenden Bauteilen verboten.

Des Weiteren wurden, aufgrund von lokalisierten Neststandorten am nordöstlichen Bestandsgebäude, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Nichterhalt dieser Standorte sind 6 Haussperlingskästen innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen. Dies ist mit der Gutachterin und der UNB abzustimmen.

Um zu verhindern, dass sich Haussperlingsnester in der Außenfassade befinden, sind vor Durchführung von erforderlichen Sanierungsarbeiten, die Nordost- und Südwest-Fassade im Zeitraum von Ende September bis spätestens Mitte Februar alle Mauerwerkslöcher zu verschließen.

Die Durchführung von Abriss-, und Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeiten von Mitte September bis Ende Februar durchzuführen. Um die Verletzung, Tötung oder Störung bzw. Zerstörung von Gelegen auszuschließen. Der Beginn von Sanierungsarbeiten an Dach und Außenfassade ist bis spätestens Anfang/Mitte März vorzunehmen, um einen Nestbau in diesen Bereichen zu verhindern.

### Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen sind die Emissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Während der Baumaßnahme sind die Bauarbeiten, zum Schutz der Fledermäuse in den Tageszeitraum zu verlegen.

Sollte bei Fassadenarbeiten die Abnahme des Fledermauskastens erforderlich sein, so ist dieser vor der Abnahme auf Besatz zu kontrollieren. Die Abnahme sollte im Winterhalbjahr erfolgen. Nach Durchführung der Fassadenarbeiten ist der Kasten wieder anzubringen.

### Amphibien

Darüber hinaus können sich im südwestlichen Geltungsbereich bzw. im Nationalpark Amphibien aufhalten, welche es bei Bautätigkeiten zu schützen gilt. Hierzu zählen die Bauzeitenregelung Mitte September bis Ende Februar und aufgrund der Wanderbewegung dieser Arten, ist ein Amphibienschutzzaun während der Bauphase zu errichten der ein Verlassen des Winterquartieres zulässt die relevanten Flächen jedoch vor einer Wiederbesiedelung durch die Arten rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung absperrt.

Die Vermeidungsmaßnahme besteht so lange fort, bis die Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Das Stellen der Leiteinrichtung ist in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung öBB und nach Rücksprache mit der uNB auszuführen. Die ausführende öBB ist der uNB vor der Maßnahme zu benennen.

Das Kellerelement im rückwärtigen Bereich des nordöstlichen Bestandsgebäudes ist vor Abbruch auf überwinternde Kammolche zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden ist dies mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Weitere

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sollen Schächte möglichst vermieden oder gegen das Hineinstürzen von Kleintieren gesichert werden.

## **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG tritt im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ kein pegelüberschreitender Lärm auf. Da das gesamte Plangebiet der 7. Änderung sowie die angrenzenden Bereiche als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit gleichen Nutzungen bestimmt sind, ergeben sich durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an den Schutz vor Lärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ umfasst eine Fläche von **5.005 m<sup>2</sup>** (100%).

| Art der Nutzung                                                  | Fläche laut rechtskräftigem B-Plan | Fläche nach der 7. Änderung |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                           | Ca. 1.675m <sup>2</sup>            | 3.741 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Grünfläche                                           | Ca. 1.120m <sup>2</sup>            | -                           |
| Gemeinbedarfsfläche                                              | Ca. 1.670 m <sup>2</sup>           | -                           |
| Verkehrsfläche                                                   | Ca. 540 m <sup>2</sup>             | -                           |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege von Natur und Landschaft | -                                  | 1.264 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                                                    | <b>5.005 m<sup>2</sup></b>         | <b>5.005m<sup>2</sup></b>   |

## 7 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

### Bodenschutz / Altlasten

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung sind bei den konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden.

### Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des Grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, wird hingewiesen. Dies beinhaltet das, dass Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

### Bodendenkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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.

Derzeit sind keine Bodendenkmale bekannt.

### Wasserwirtschaft

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser- noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Dachflächenentwässerungen aller neu errichteten baulichen Anlagen, innerhalb des Plangebietes, sind direkt in die Kanalisation einzuleiten oder aufzufangen. Diese sollen, zum Schutz der vorherrschenden Bodenstruktur (Kreideschichten), nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen.

### Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

### Fällung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.

Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde "Vorpommern-Rügen" zu stellen und diese nach Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz zu ersetzen.

## **8 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

### **8.1 Anlass und Zielstellung**

In der Stadt Sassnitz soll auf einer Fläche, des ehemaligen Internats mit Unterkunftsgebäude, Gemeinschaftsgebäude und Garage ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohngebäudes und der Ausbau eines zweigeschossigen sowie eines eingeschossigen Bestandsgebäudes, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ bildet somit die Grundlage für die behördliche Prüfung und der naturschutzfachlichen Genehmigung.

### **8.2 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtliche Grundlage zur Bewertung des Konfliktpotenzials, des oben beschriebenen B-Planes, bildet zum einen das BNatSchG sowie ergänzend die Maßgabe des Artenschutzes auf Landesebene, beschrieben im Naturschutzausführungsgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

### **8.3 Definition planungsrelevanter Arten**

#### Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- „Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 03.03.1997, S. 1, L 100 vom 17.04.1997, S. 72, L 298 vom 01.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.04.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.08.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind“ (BNatSchG)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie)
- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)  
(Hierzu zählen alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten!)
- Tier- und Pflanzenarten, welche in der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG verzeichnet wurden.

#### Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG – Verordnung 338/97 (EG – Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie)
- besonders geschützte Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten besonders geschützte und gleichzeitig gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Arten. Fledermäuse fallen unter das besondere nationale und europäische Artenschutzrecht.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Hierbei handelt es sich um alle Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Alle einheimischen Amphibienarten stehen seit 1980 in Deutschland nach BNatSchG unter Artenschutz, selbst wenn sie in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Einige Arten zählen laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten (BUND).

#### **8.4 Europarechtliche Vorgaben**

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

#### **8.5 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

##### **Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

- Nr.1. wildlebenden Tiere 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 stören,*
- Nr.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- Nr.3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*
- Nr.4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder

solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## **8.6 Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG)**

### **Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch

Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

## **8.7 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG**

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

## **8.8 Methodik**

Die angewandte Methodik lehnt sich im Wesentlichen an die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) an.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grundlage von Verbreitungskarten und Lebensraumsansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben bzw. die dieses Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktsanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse eines Vorhabens gegenüber den ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (MTBQ- Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse* (potenziell betroffene Arten). Dabei werden die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt.

Weiterführend wird anschließend im Rahmen einer *Konfliktanalyse* geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Hierbei werden u.a. bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren in Augenschein genommen.

Abschließend werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft (*Prüfung der Ausnahmetatbestände*) und geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen.

## 8.9 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle & Gutachten im Rahmen des Vorhabens „Sanierung Gebäude Stubbenkammerstr. 8, 18546 Sassnitz“ (H. Grunewald 2022)
- Vor-Ort-Begehung am 23.03.2020 und 25.02.2022, Sichtung des Gebietes und der vorhandenen Habitate
- Messtischblattanalyse bezogen auf den MTBQ 2743 mit dem Atlas Deutscher Brutvogelarten überprüft
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Kartendienste des BfN (Bundesamt für Naturschutz)
- Verbreitungskarten des BfN
- RANGE- Karten des LUNG
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sporbeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 8. November 2016
- Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2019)

## 8.10 Datenerhebung

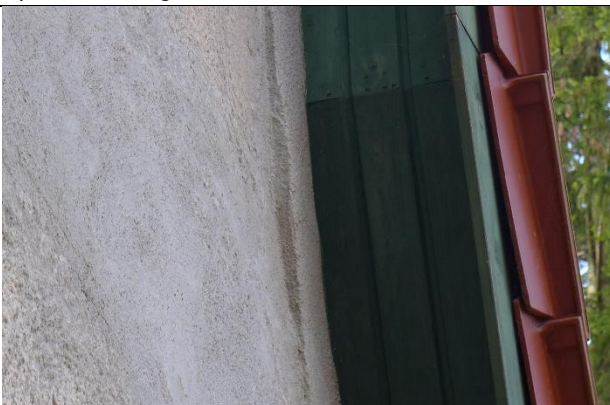
Der Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potenzialanalyse fand außerhalb der Hauptaktiva der planungsrelevanten Arten statt. Um eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Gebietsbegehung eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

So wurde auch das potenzielle Vorkommen nicht verzeichneter / kartierter Arten auf Grund von vorherrschenden Habitaten und vorhandenen Strukturen (Lebensraumrequisiten) miteinbezogen. Ein Augenmerk lag dabei u.a. auf den folgenden bedeutsamen Gegebenheiten:

- Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Augenscheinlich auffällige Habitatbäume (Altbaumbestand, Höhlenbäume)
- Vorhandensein von Eiablage- und Sonnenplätzen sowie Versteckmöglichkeiten
- Vorhandensein linearer Grenzstrukturen (Waldrandbereiche, Säume)
- Vorhandensein von u.a. Altholzinseln, Totholz, Reisighaufen, Steinriegel, Hecken, Böschungsstrukturen, Ruderalfluren mit Hochgräsern (abgetrocknete Vegetation)
- Vorhandensein von potentiellen Leitstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Laichgewässern und sonstiger Gewässerstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Aufenthaltsgewässern
- Wasserführung von Gewässern

## 8.11 Fotodokumentation

Tabelle 1: Fotodokumentation Habitatpotenziale Untersuchungsgebiet Begehung 25.02.2022

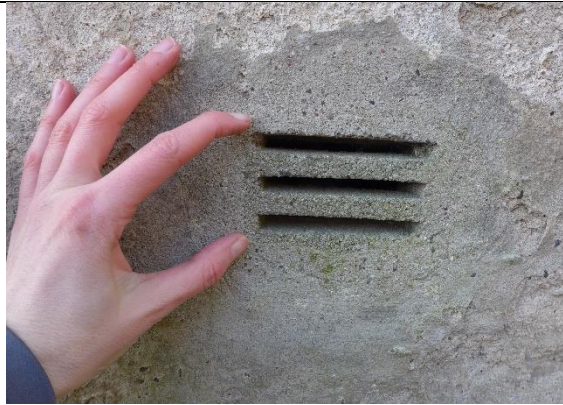
|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Spalten im Träger unter Dachrinne                                                   | Spalten im Träger unter Dachrinne                                                    |
|  |  |
| Spalten und Risse unter Dachrinne                                                   | Dachverkleidung ohne Spalten aber unter Schindel-Dacheindeckung                      |



Spalten unter Fugenrissen



Nistmaterial unter Schindeln



Schlitze in Putzfassade



Rest von Schwalbennest (rot) und Fledermausfassadenkasten (Pfeil) (Grunewald 2022)



Poröses Fundament aus Ziegeln und Beton



Poröses Fundament aus Ziegeln und Beton



Natursteinpflaster und Garten



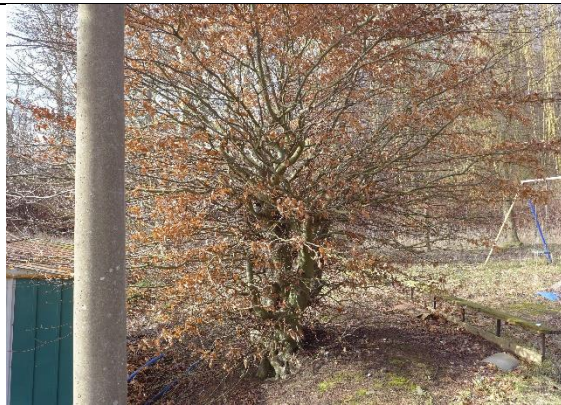
Ruderalisierter Hang im rückwertigen Grundstück



Versiegelter Parkplatz und „Garten“ mit Spielgeräten und Gartenmöbeln



„Garten“ mit Spielgeräten und Gartenmöbeln



Kleineres Gehölz im Geltungsbereich



Birkengruppe und Rasenflächen im Geltungsbereich, Fläche von Bebauung freizuhalten



Fichten im Geltungsbereich



2 Fichten mit eingewachsenem Rohr



Birken im GB in Fläche von Bebauung freizuhalten  
Teils mit Höhlen/Astausfaltungen



Birken im GB in Fläche von Bebauung freizuhalten  
Teils mit Höhlen/Astausfaltungen

## 8.12 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Gilden der Brutvögel. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Messtischblattquadranten (MTBQ) bzw. im Plangebiet vorkommen könnten, sind nach Prüfung fett dargestellt.

*Tabelle 2: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten für den MTBQ 1447/4 (Plangebiet)*

| Gruppe        | wiss. Artname           | dt. Artname                           | Lebensraum                                        | *<br>ja/nein |
|---------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| Gefäßpflanzen | Angelica palustris      | Sumpf-Engelwurz                       | nasse, nährstoffreiche Wiesen                     | nein         |
| Gefäßpflanzen | Apium repens            | Kriechender Scheiberich-Sellerie      | Stillgewässer                                     | nein         |
| Gefäßpflanzen | Cypripedium calceolus   | Frauenschuh                           | Laubwald                                          | nein         |
| Gefäßpflanzen | Jurinea cyanoides       | Sand-Silberscharte                    | Sandmagerrasen                                    | nein         |
| Gefäßpflanzen | Liparis loeselii        | Sumpf-Glanzkraut                      | Niedermoor                                        | nein         |
| Gefäßpflanzen | Luronium natans         | Schwimmendes Froschkraut              | Gewässer                                          | nein         |
| Weichtiere    | Anisus vorticulus       | Zierliche Tellerschnecke              | Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer                     | nein**       |
| Weichtiere    | Unio crassus            | Gemeine Flussmuschel                  | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht | nein         |
| Libellen      | Aeshna viridis          | Grüne Mosaikjungfer                   | Gewässer                                          | nein         |
| Libellen      | Gomphus flavipes        | Asiatische Keiljungfer                | Bäche                                             | nein         |
| Libellen      | Leucorrhinia albifrons  | Östliche Moosjungfer                  | Teiche                                            | nein         |
| Libellen      | Leucorrhinia caudalis   | Zierliche Moosjungfer                 | Teiche                                            | nein         |
| Libellen      | Leucorrhinia pectoralis | Große Moosjungfer                     | Hoch/Zwischenmoor                                 | nein         |
| Libellen      | Sympecma paedisca       | Sibirische Winterlibelle              | Gewässer                                          | nein         |
| Käfer         | Cerambyx cerdo          | Heldbock                              | Alteichen über 80 Jahre                           | nein         |
| Käfer         | Dytiscus latissimus     | Breitrand                             | Stehende Gewässer                                 | nein         |
| Käfer         | Graphoderus bilineatus  | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | Gewässer                                          | nein         |
| Käfer         | Osmoderma eremita       | Eremit, Juchtenkäfer                  | Wälder/ Mulmbäume                                 | nein         |
| Falter        | Lycaena dispar          | Großer Feuerfalter                    | Moore/ Feuchtwiesen                               | nein**       |
| Falter        | Lycaena helle           | Blauschillernder Feuerfalter          | Feuchtwiesen/ Quellwiese                          | nein         |
| Falter        | Proserpinus proserpina  | Nachtkerzenschwärmer                  | Trockene Gebiete/ Wald                            | nein         |
| Fische        | Acipenser sturio        | Europäischer Stör                     | Gewässer                                          | nein         |
| Lurche        | Bombina bombina         | Rotbauchunke                          | Gewässer/ Wald                                    | nein         |
| Lurche        | Bufo calamita           | Kreuzkröte                            | Sand/ Steinbrüche                                 | nein         |
| Lurche        | Bufo viridis            | Wechselkröte                          | Sand/ Lehmgebiete                                 | nein         |
| <b>Lurche</b> | <b>Hyla arborea</b>     | <b>Laubfrosch</b>                     | <b>Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtg.</b>            | <b>ja</b>    |
| Lurche        | Pelobates fuscus        | Knoblauchkröte                        | Sand/ Lehmgebiete                                 | nein**       |
| Lurche        | Rana arvalis            | Moorfrosch                            | Moore/ Feuchtgebiete                              | nein**       |
| <b>Lurche</b> | <b>Rana dalmatina</b>   | <b>Springfrosch</b>                   | <b>Wald/ Feuchtgebiete</b>                        | <b>ja</b>    |

|                    |                                  |                              |                                           |                 |
|--------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
| <b>Lurche</b>      | <b>Phelophylax lessonae</b>      | <b>Kleiner Wasserfrosch</b>  | <b>Wald/ Moore</b>                        | <b>ja</b>       |
| <b>Lurche</b>      | <b>Triturus cristatus</b>        | <b>Kammolch</b>              | <b>Gewässer</b>                           | <b>ja</b>       |
| Kriechtiere        | Coronella austriaca              | Schlingnatter                | Trockenstandorte/ Felsen                  | Nein**          |
| Kriechtiere        | Emys orbicularis                 | Europäische Sumpfschildkröte | Gewässer/ Gewässernähe                    | nein            |
| <b>Kriechtiere</b> | <b>Lacerta agilis</b>            | <b>Zauneidechse</b>          | <b>Hecken/Gebüsche/Wald</b>               | <b>ja</b>       |
| Meeressäuger       | Phocoena phocoena                | Schweinswal                  | Ostsee                                    | nein            |
| Fledermäuse        | Barbastella barbastellus         | Mopsfledermaus               | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich  | nein            |
| Fledermäuse        | Eptesicus nilssonii              | Nordfledermaus               | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich  | nein            |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Eptesicus serotinus</b>       | <b>Breitflügelfledermaus</b> | <b>Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich</b> | <b>Wald/ ja</b> |
| Fledermäuse        | Myotis brandtii                  | Große Bartfledermaus         | Kulturlandschaft/ Gewässer                | nein            |
| Fledermäuse        | Myotis dasycneme                 | Teichfledermaus              | Gewässer/ Wald                            | nein            |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Myotis daubentonii</b>        | <b>Wasserfledermaus</b>      | <b>Gewässer/ Wald</b>                     | <b>ja</b>       |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Myotis myotis</b>             | <b>Großes Mausohr</b>        | <b>Wald</b>                               | <b>ja</b>       |
| Fledermäuse        | Myotis mystacinus                | Kleine Bartfledermaus        | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich        | nein            |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Myotis nattereri</b>          | <b>Fransenfledermaus</b>     | <b>Kulturlandschaft/ Wald</b>             | <b>ja</b>       |
| Fledermäuse        | Nyctalus leisleri                | Kleiner Abendsegler          | Wald                                      | nein            |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Nyctalus noctula</b>          | <b>Abendsegler</b>           | <b>Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich</b>   | <b>ja</b>       |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Pipistrellus nathusii</b>     | <b>Rauhhaufledermaus</b>     | <b>Gewässer/ Wald</b>                     | <b>ja</b>       |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Pipistrellus pipistrellus</b> | <b>Zwergfledermaus</b>       | <b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>  | <b>ja</b>       |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Pipistrellus pygmaeus</b>     | <b>Mückenfledermaus</b>      | <b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>  | <b>ja</b>       |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Plecotus auritus</b>          | <b>Braunes Langohr</b>       | <b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>  | <b>ja</b>       |
| Fledermäuse        | Plecotus austriacus              | Graues Langohr               | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet         | nein            |
| <b>Fledermäuse</b> | <b>Vespertilio murinus</b>       | <b>Zweifarbflfledermaus</b>  | <b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>  | <b>ja</b>       |
| Landsäuger         | Canis lupus                      | Wolf                         | Wald                                      | nein            |
| Landsäuger         | Castor fiber                     | Biber                        | Gewässer                                  | Nein**          |
| Landsäuger         | Lutra lutra                      | Fischotter                   | Gewässer/ Land                            | Nein**          |
| Landsäuger         | Muscardinus avellanarius         | Haselmaus                    | Mischwälder mit Buche/ Hasel              | Nein*           |
| <b>Avifauna</b>    |                                  |                              | <b>Nischen- und Höhlenbrüter</b>          | <b>ja</b>       |
| <b>Avifauna</b>    |                                  |                              | <b>Freibrüter</b>                         | <b>ja</b>       |
| <b>Avifauna</b>    |                                  |                              | <b>Bodenbrüter</b>                        | <b>ja</b>       |
| <b>Avifauna</b>    |                                  |                              | <b>Gehölzbrüter</b>                       | <b>ja</b>       |
| Avifauna           |                                  |                              | Arten der Gewässer                        | Nein**          |
| Avifauna           |                                  | Zug-/Rastvogelarten          | Rastplätze laut LUNG MV                   | Nein**          |

\* Nachgewiesene Vorkommen im Messtischblattquadranten MTBQ 1447/4 des Plangebietes

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

### 8.13 Vor-Ort-Begehung und Potentialanalyse

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für

besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt. Die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten wurden ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der streng geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ in Sassnitz nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten(gruppen), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

### **Fledermäuse**

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder und Siedlungsgebiete, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die heutige Nutzung des Luftraumes im Plangebiet durch Fledermäuse ist wahrscheinlich und wird sich durch die Planung auch nicht ändern. Das Vorhabengebiet und die Umgebung (NSG Jasmund) bieten hohes Potenzial für Lebensräume von Fledermäusen. Bedingt durch die milden Winter der letzten Jahre werden aber auch verstärkt Baumquartiere und Verstecke in Gebäuden für den Winterschlaf genutzt werden. Erst bei anhaltendem Frost werden die angestammten, frostsicheren Winterquartiere aufgesucht.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche potenzielle Quartiere an Gebäuden und in Baumhöhlen, die diese Ansprüche erfüllen.

Die Gebäudepotenziale sind im Rahmen einer artenschutzfachlichen Kontrolle durch eine Gutachterin am 28.04.2022 untersucht worden.

Analyse Quartierpotenziale an Gebäuden (Grunewald 2022):

- Fledermausfassadenflachkasten – keine Nachweise von altem oder frischem Kot unterhalb des Kastens oder an der Fassade – kein Besatz mit Fledermäusen
- Keine weiteren Hinweise auf Nutzung durch Fledermäuse im Gebäudeinneren oder an der Außenfassade

Es muss weiterhin im Rahmen einer Potenzialanalyse mit Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse Höhlen in den Bäumen als Sommer- und Winterquartiere nutzen.

### **Quartierpotenzial an/in Gehölzen**

- 2 eingewachsene Rohrenden (verm. alte Schaukelbefestigung) in ca. 2,50 m Höhe an zwei Fichten
- Kein Potenzial in Form von abstehender Borke der Fichten
- Mehrere Astausfaulungen bzw. Höhlen in Birken der Birkenreihe im nördlichen bis zentralen Geltungsbereich

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötung oder Verletzung von Individuen **bei Arbeiten am Gebäude** sind nicht zu erwarten. Gutachterlich wurden keine Quartiere festgestellt bzw. anhand der Indizien wird nicht von einer Nutzung des Gebäudes ausgegangen, es kommt daher nicht zu einer baubedingten Tötung oder Verletzung von Individuen bei Sanierungs- oder Abbrucharbeiten. Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeuge und Gebäude zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären. Die von Rodung betroffenen Gehölze bieten keine Potenziale für Fledermausquartiere. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

#### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen. Das Plangebiet eignet sich für Fledermäuse als Jagdhabitat. Das Untersuchungsgebiet kann auch während den Bautätigkeiten und nach Realisierung weiterhin als Jagdhabitat genutzt werden. Tiere, die in den Gehölzhöhlen im Wirkraum vorkommen, werden als störungstolerant gegenüber städtisch oder baubedingten Lärmimmissionen eingestuft. Zur Vermeidung von erheblichen Licht-Emissionen ist eine Bauzeitenregelung in der Tageszeit sowie der Verzicht auf Bauscheinwerfer festgesetzt. Zur Vorbeugung anlagen-/betriebsbedingter Störungen ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Beleuchtungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumanspruch von durchschnittlich 3 bis 8 km im Umkreis ihres Quartieres besitzen, kann bereits im Vorfeld angenommen werden, dass den Fledermäusen genug Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf die geplanten Bautätigkeiten zur Verfügung stehen.

#### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten oder verletzen können, ist nicht vorgesehen. Durch die Nichtnutzung des Gebäudes ist auch bei Sanierungsmaßnahmen kein Eintreten des Verbotstatbestandes möglich.

Derzeit ist der Abbruch von 2 Tannen innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Die Gehölze haben keine Höhlungen und bieten kein Potenzial für Quartiere.

Durch die Umsetzung besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind aufgrund der Vorhabensart und den gegebenen Bedingungen nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird daher als ausgeschlossen angenommen.

#### Sonstige Säugetiere

Weiterhin wurde während der Begehungen auf weitere planungsrelevante Säugetierarten, wie z.B. die im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten Biber und Fischotter geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren. Es konnten keine direkten oder indirekten Nachweise erbracht werden.

### **Biber**

Die streng geschützte Art besiedelt fließende und stehende Gewässer mit weichen Gehölzarten in Ufernähe. Der Biber nutzt die Ufer nur bis zu 50 Meter Entfernung von Gewässern, so dass die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Biber als Streifgebiet als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Eine essenzielle Teilhabitatfunktion der Fläche für die Art kann aufgrund der fehlenden Strukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ebenso ausgeschlossen werden.

### **Fischotter**

Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen. Die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist als unwahrscheinlich zu bewerten. Eine essenzielle Funktion der Fläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Damit hätte eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle ausschließlich eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population, insbesondere des Bibers und des Fischotters in Sassnitz, sind für alle in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Säugetierarten ausgeschlossen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

### **Vögel**

#### **Abprüfung der Verbotstatbestände**

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbots geprüft.

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Zur Einschätzung der potentiell relevanten, streng geschützter Brutvogelarten erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 23.09.2020 und 25.02.2022 eine Untersuchung auf Strukturen und Lebensraumrequisiten, die den potenziellen Präferenzen der zu betrachtenden Artengruppe Avifauna unterliegen.

Des Weiteren erfolgte eine Begutachtung der Gebäude-gebundenen Arten durch eine gutachterliche Gebäudekontrolle am 28.04.2022.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich in einem Bereich, der teilweise anthropogen vorbelastet ist, zum Teil von Buchenwald des Nationalparks „Jasmund“ umschlossen und durch angrenzende Siedlung beeinflusst wird.

Quartierpotenziale am Gebäude (Grunewald 2022):

- Rest eines Schwalbennestes unter der Spitze des Südost-Giebels (Mehl- oder Rauchschalbe), zum Kontrollzeitpunkt keine neuerlichen Nestbauaktivitäten, es wurden jedoch Rauchschalben rund um das Gebäude beobachtet, fehlender Kot ist Indiz dafür, dass in der letzten Brutperiode keine Brutnutzung stattfand.

- Zahlreiche Löcher im Traufbereich der Fassade, altes Nistmaterial weist auf regelmäßige Brutnutzung durch Haussperlinge hin
- Zwei aktuelle Haussperlingsbruten wurden in zwei der Ecken des Mansard-Giebeldaches festgestellt

#### Ermittlung des Zeitfensters für die Bauarbeiten an Gebäuden und die Baufeldfreimachung

Ausgehend vom § 39 BNatSchG werden im Rahmen der Potenzialanalyse mit Worst-Case-Ansatz daher die erweiterten Brutzeiträume gem. Vogelartentabelle LUNG M-V der potenziell anwesenden Arten herangezogen und, verglichen mit Lebensraumansprüchen und Brutbiologie (nach Südbeck, P. et al. 2005) sowie Kartierung lt. Zweitem Brutvogelatlas M-V (Vökler, F. 2014), zu den Potenzialen im und um den Geltungsbereich ins Verhältnis gesetzt, um die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden:

An Gebäuden:

|                           |                          |             |
|---------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Haussperling</b>       | <i>Passer domesticus</i> | E 03 – A 09 |
| Mehlschwalbe              | <i>Delichon urbica</i>   | M 04 – A 09 |
| <b>Oder Rauchschnalbe</b> | <i>Hirundo rustica</i>   | A 04 – A 10 |

#### Quartierpotenzial an/in Gehölzen/Gebüsch

- 2 Eingewachsene Rohrenden (verm. Alte Schaukelbefestigung) in ca. 2,50 m Höhe an zwei Fichten
- Größeres Potenzial für Gebüsch- und Freibrüter in ruderalisiertem Hangbewuchs (Brombeergebüsch)
- Mehrere Astausfaltungen bzw. Höhlen in Birken der Birkenreihe
- Generelles Potenzial in Gehölzen/Bäumen im Geltungsbereich und dessen Umgebung

#### Sonstige Baufeldfreimachung:

Anhand der Abschätzung der potenziell frühestens und spätestens möglichen Bruten der anwesenden Gehölz-gebundenen und frei brütenden Arten wäre eine Baufeldfreimachung und der Abbruch von Gehölzen lediglich im Monat Dezember möglich (Elster A 01 – M 09, Ringeltaube E 02 - E 11).

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Das Vorhaben selbst bietet kaum Möglichkeiten der betriebsbedingten Tötung oder Verletzung von Vögeln. Der Tatbestand könnte für die nachgewiesenen Arten Haussperling und Schnalben sowie die weiteren nicht Gebäude-gebundenen Brutvögel am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen könnten, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen sowie der Abbruch und die Entfernung von Ruderalflur und Gehölzen außerhalb deren Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten in Gehölzen und Gebüsch/Ruderalfluren kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.12. bis 31.12. durchgeführt wird. Aus Amphibienschutzgründen darf die Beseitigung der Gebüsch/Ruderalflur nur ohne Einsatz schwerer Maschinen und ohne Abschieben der Bodenoberfläche erfolgen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel bau- oder betriebsbedingt zu töten oder zu verletzen.

Sollten Arbeiten außerhalb des festgesetzten Zeitraums ausgeführt werden müssen, sind die Brutplätze der Sperlinge im Winterhalbjahr zu verschließen und die Anlage eines Schwalbennestes bis nach Abschluss der Arbeiten zu verhindern.

Durch die Lage des Vorhabens unmittelbar an der Grenze zum Nationalpark, der Lage am durchgrünten Ortsrand und den das Vorhabengebiet umgebenden Wäldern ist eine erhöhte Nutzung des Gebietes durch Vögel zu berücksichtigen. Durch An- oder Umbauten mit Glasschieben (ab ca. 50 cm Breite) steigt das Vogelschlagrisiko je nach Ausführung. Der Tatbestand der anlagenbedingten Tötung und Verletzung wird gem. Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten“ (LAG VSW 2021) vermieden durch die Einhaltung von Vogelschlag vermeidenden Maßnahmen wie:

- Notwendige transparente Scheiben nur mit entsprechend wirksamen Markierungen
- Große, durchsichtige oder spiegelnde Flächen sollten in kleinere Elemente unterteilt, dauerhaft mit Sonnenschutz versehen oder durch halbtransparente Materialien versehen werden
- Weitere größere Flächen sind mit zuverlässig wirkenden Markierungen sichtbar zu machen
- UV-Markierungen und Aufkleber von Greifvogelsilhouetten haben eine ungenügende Wirkung

Tabelle 3: Wirksame Markierungen zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasflächen (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, LAG VSW 2021)

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Muster müssen über die gesamte Scheibe angebracht werden. Hierbei können bereits Gesamtdeckungsgrade von 5 – 10 % ausreichen, wenn auf Kontrast, Mindestlinienstärke und Maximalabstände geachtet wird, in besonderen Fällen auch weniger (sie                                                                                                |
| 2 | Vertikale Linien sollten mindestens 5 mm breit sein, bei einem Kantenabstand von 95 mm, so dass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Damit ergibt sich ein Deckungsgrad von 5 %. Horizontale Linien müssen alle 5 cm vorhanden sein. Da sie nur 3 mm breit sein müssen, ergeben sich ein Kantenabstand von 47 mm und ein Deckungsgrad von 6 % |
| 3 | Ein hoher Kontrast ist essenziell für die Wahrnehmbarkeit der Muster. In der Mehrzahl der Fälle sind daher schwarze Markierungen gut geeignet, orange hat sich ebenfalls gut bewährt. In dunkleren oder schattigen Situationen bieten auch weißliche Markierungen einen guten Kontrast.                                                       |
| 4 | Außen markieren: Markierungen sollen auf der Anflugseite angebracht werden, damit ihre Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. Nur bei ausschließlich auf Durchsicht beruhender Mortalität ist die Seite ohne Einfluss.                                                                                                             |
| 5 | Bei innen angebrachten Markierungen müssen diese sehr hell (weiß, weißlich) und breit sein (mindestens 5 cm), um von Vögeln trotz der Reflexion der äußersten Glasschicht als Hindernis wahrgenommen zu werden. Solche Strukturen werden vereinzelt als Sonnenschutz verwendet                                                                |
| 6 | Bei spiegelnden Scheiben wurden Markierungen mit glänzenden und nur 9 mm großen Alu-Punkten in einem 9-cm-Raster erfolgreich getestet (RÖSSLER 2020). Diese Markierung hat nur einen Deckungsgrad von ca. 0,8 %. Sie befindet sich auf Ebene 2 des Glases (Innenseite der äußeren Glasscheibe)                                                |
| 7 | Alle Markierungen sollten sinnvollerweise dauerhaft auf dem Glas angebracht werden (z. B. Sandstrahlen, Aufdrucken). Ein nachträgliches Anbringen mittels Folien ist immer möglich, aber in der Regel nicht so dauerhaft und dann in mehrjährigen Abständen zu erneuern. Dies führt langfristig zu höheren Kosten.                            |

Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird unter Beachtung der Bauzeitenregelung für alle Gilden bzw. Vogelarten als gering eingestuft. Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Populationen in Sassnitz sind bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen für alle Arten der Avifauna ausgeschlossen.

#### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Arten führen. Durch die Regelungen zur Bautätigkeit besteht kein erheblicher Störungstatbestand.

Für Arbeiten, die außerhalb der festgesetzten Zeiträume ausgeführt werden müssen, sind die Brutplätze der Sperlinge und Schwalben im Winterhalbjahr bis nach Abschluss der Arbeiten zu verschließen bzw. unnutzbar zu machen. Das Bauvorhaben kann temporär vor allem bei störungsempfindlichen Vogelarten zu einer Verdrängung bzw. Scheuchwirkung führen, die sich jedoch nach Abschluss des Bauvorhabens wieder in den ursprünglichen Zustand entwickeln kann.

Durch die Bauzeitregelung vom 01.12. bis 31.12. gilt eine erhebliche Störung als ausgeschlossen. Der Tatbestand der erheblichen Störung tritt mit Einhaltung der Bauzeitregelung und durch das Vorhaben nicht ein. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

#### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Gutachterlich wurden am Gebäude 2 aktuelle Bruten des Haussperlings und zahlreiche weitere Löcher in der Fassade mit altem Nistmaterial sowie Reste eines Schwalbennestes festgestellt.

Abrissarbeiten am Gebäude können, ausgehend von der frühestens und spätesten möglichen Brut der nachgewiesenen Arten, in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Mitte März erfolgen. Da nicht mit überwinternden Fledermäusen zu rechnen ist, steht den Maßnahmen im Winter kein Verbotstatbestand entgegen.

Sanierungsarbeiten sollten prinzipiell außerhalb der Brutzeit der Arten zwischen Mitte Oktober und Mitte März beginnen, um keine neu angelegten Nester und Gelege zu stören/ zerstören und um eine gewisse Scheuchwirkung auf Vögel auszuüben und somit neue Nestanlagen für die Bauphase zu verhindern.

Sind die Arbeiten nicht in diesem Zeitraum möglich, so sind im Winterhalbjahr die Bruthohlräume der Sperlinge zu verschließen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung bzw. den Verlust der geschützten Niststätten wurden gutachterlicherseits folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

#### Rauch-/Mehlschwalbe:

„Der Neststandort im Südost-Giebel ist zu erhalten. Die Anbringung von vogel-/schwalbenvergrämenden Bauteilen unterhalb der Dachtraufen und Giebelspitzen (wie Spikes, spezielle Schwalben-Abwehrspikes, Drahtsysteme, Netze u.dgl.) ist zu unterlassen.“

#### Haussperling:

Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung der Außenfassade (Ausbesserung von Schadstellen, neuer Putz etc.) in den Sommermonaten stattfindet. Um zu verhindern, dass

dann Haussperlingsbruten in den Löchern sind, sind vor Durchführung der erforderlichen Sanierung der Außenfassaden alle Mauerwerkslöcher an Nordost- und Südwest-Fassade im Zeitraum Ende September bis spätestens Mitte Februar zu verschließen (z.B. mit Zeitungspapier/ Lappen/ Lumpen).

Im Zuge der Sanierung (Verputzen) sind auf jeder Fassadenseite jeweils 3 Löcher (incl. Bruthöhle dahinter) offen zu belassen und dauerhaft für die Haussperlinge zu erhalten. Zusätzlich sind die aktuell von den Haussperlingen genutzten Bruträume im Mansardgiebeldach zu erhalten. Dies wurde beim Ortstermin mit dem Bauherrn Herrn Adolphs abgestimmt.

Sollte sich im Bauprozess herausstellen, dass der Erhalt der Hohlräume nicht möglich ist, so sind 6 Haussperlings-Nistkästen am Gebäude anzubringen. Die ist dann mit der Gutachterin & der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Grunewald 2022).

In den von Abbruch betroffenen Nadelgehölzen sind keine Höhlen vorhanden, die über den Brutzeitraum hinaus geschützt wären. Die Beseitigung von einmalig genutzten Niststätten im Brutvogel-konformen Zeitraum stellt keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 dar.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

## Amphibien

Im südwestlichen Geltungsbereich bzw. im Nationalpark befindet sich eine Senke bzw. Regenwasserrückhaltebecken, welches als naturfern eingestuft wird (mit Teichfolie ausgelegt) und zeitweise bei hohem Niederschlagsaufkommen, mit Wasser vollläuft.

Dieser Lebensraum wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird somit nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Die Senke und die weiteren Habitatelemente im Geltungsbereich lassen nach der Potenzialanalyse die Anwesenheit der Arten

- Laubfrosch *Hyla arborea*,
- Springfrosch *Rana dalmatina*,
- Kleiner Wasserfrosch *Pelophylax lessonae* und
- Kammolch *Triturus cristatus*

vermuten, es kann daher zu Wanderbewegungen durch sowie zur Nutzung von Landlebensräumen im Geltungsbereich kommen.

## Ermittlung der amphibien-angepassten Bauzeitenregelung

Tabelle 4: Übersicht Aktivitätsphasen und Winterquartiere der potenziell anwesenden Amphibienarten

| Art                                   | Aktiv*      | Winterquartier* | Landlebensraum*                                                                        |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Laubfrosch<br><i>Hyla arborea</i>     | E II – M XI | An Land         | Uferzonen von Gewässern, Stauden-Gebüschgruppen, Waldränder, Feldhecken. Schilfgürtel, |
| Springfrosch<br><i>Rana dalmatina</i> | M I – M X   | An Land         | Labwälder mit Krautschicht und unvollständigem Kronenschluss, Lichtungen, Waldwege     |
| Kleiner Wasserfrosch                  | E II – E IX | Land und Wasser | Wiesen, Waldweiher, Gräben                                                             |

|                                       |             |             |                                                                                                                            |
|---------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Pelophylax lessonae</i>            |             |             |                                                                                                                            |
| Kammolch<br><i>Triturus cristatus</i> | A II – E XI | Land/Keller | Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder |

\* Artensteckbriefe FFH-Arten LUNG M-V

Von den vier potenziell vorkommenden Arten verlässt der Springfrosch als erster das Winterquartier (ab Mitte Januar), als letzter kehrt der Kammolch in das Winterquartier (Ende November) zurück.

Brutvogelkonform dürfen Ruderalflur und Gehölze zwischen 01.12. und 31.12. gerodet werden.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Das Vorhaben selbst bietet lediglich geringe Möglichkeiten der Anlagen- oder betriebsbedingten Tötung oder Verletzung von Amphibien. Es kommt nicht zu Durchgangsverkehr auf dem Grundstück, lediglich zu langsamen und im Tageszeitraum konzentrierten Zufahrten auf das Gelände. Da die Wanderbewegungen gehäuft in den Nachtzeitraum fallen, ist nicht von signifikanten Individuenverlusten durch Autoverkehr auszugehen.

Baubedingten Tötungen oder Verletzungen wird durch eine angepasste Bauzeitenregelung in Kombination mit rechtzeitig vor Besiedelung der Winterquartiere aufgestellten Leiteinrichtungen vorgebeugt. Das Aufstellen der Leiteinrichtung muss das Verlassen der Winterquartiere ermöglichen und ein Wiedereinwandern in das Baufeld als Landlebensraum verhindern.

Das Keller- oder Fundamentelement im rückwertigen Gebäudebereich ist vor Abbruch auf überwinternde Kammolche zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, ist mit dem Abbruch bis zum Abwandern in das Laichgewässer zu warten (ca. Mitte Februar bis Mitte März) oder in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Tiere zu bergen, geeignet zwischenzuhältern und ab Mitte Februar/Mitte März außerhalb des Baufeldes auszusetzen. Die Vermeidungsmaßnahmen können nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bei Negativbefund durch Kartierungen angepasst oder unnötig werden und sind durch eine fachkundige Person auszuführen.

Offene Schächte und Baugruben sind während der Bauphase zu vermeiden oder gegen das Hineinfallen von Kleintieren zu sichern.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr, Amphibien zu töten oder zu verletzen.

Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

#### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Arten führen.

Durch die Bauzeitregelung vom 01.12. bis 31.12. und das Aufstellen von Amphibienleiteinrichtungen, die die Individuen aus den Baufeldern fernhalten, gilt eine erhebliche Störung als ausgeschlossen. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Die potenziell in dem Untersuchungsraum vorkommenden Amphibienarten Laubfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch finden mit dem teils verschatteten Kleingewässer und den Ruderalfluren und dem nördlich des Haupthauses wachsenden Gebüsch in dem zukünftigen Geltungsbereich teilweise geeignete Habitatelemente zur Fortpflanzung sowie als Landlebensräume als Ruhestätte.

Das Gewässer und ein Teil seiner Umgebung wird im GB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und erfährt durch das Vorhaben somit keine Änderung. Durch die zukünftig mögliche Bebauung können jedoch Ruderalfluren und Gebüsch von Abbruch betroffen sein. Diese Strukturen zählen jedoch nicht zu den unverzichtbaren und unersetzbaren Landlebensräumen bzw. Ruhestätten der aufgeführten Arten. Die Ufervegetation und dessen Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beseitigt, der angrenzende Laubwald steht den Arten als räumlich anschließendes Habitat weiter zur Verfügung. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.



Abbildung 2: Ruderalflur und Gebüsch im rückwertigen Gebäudebereich



Abbildung 3: Ruderalflur bzw. ungepflegte Rasenflächen



Abbildung 4: Keller- oder Fundamentreste im GB

### **Reptilien**

Im Stadtgebiet Sassnitz sind Vorkommen der Zauneidechse *Lacerta agilis* bekannt (mündl. Mitteilung Dr. Grunewald 05.05.2022). Im Rahmen der Ortsbegehung wurde daher auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet, die der potentiellen Präferenz der Zauneidechse unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des Untersuchungsgebietes geachtet, die sich mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, eher geschlossener Vegetationsdeckung und Beschattung sowie mit kleinräumigen Auflagen und Requisiten, wie Schutt-/Erd- und Steinhäufen darstellt.

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabens am südlichen Rand des Nationalparks kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nach Rücksprache mit der uNB Vorpommern-Rügen (mündl. Mitteilung Dr. Grunewald, 05.05.2022) jedoch ausgeschlossen werden.

### **Wirbellose Tiere**

Im Rahmen der Habitat-Potenzial-Analyse und der Ortsbegehung wurden im Plangebiet keine streng geschützten wirbellosen Tiere festgestellt. Eine Beeinträchtigung durch die 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist somit als Ergebnis der Potenzialanalyse für alle Arten der Wirbellosen Tiere als ausgeschlossen anzunehmen.

## **8.14 Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Unter diesem Punkt sind alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der negativ auf das Habitat und der Tiere wirkenden Faktoren (Wirkfaktoren) zu verstehen. Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden planungsrelevanten Arten, nicht zu erfüllen.

## Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

### Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung/Baumaßnahmen)

Zum Schutz der Arten sind Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungen und Rückschnitt von Gehölzen, Beseitigung von Bodenbewuchs und Abbrucharbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.12. bis 31.12. zulässig.

Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen die Baumaßnahmen lediglich nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie nach Ausschluss der Anwesenheit der relevanten Arten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

Die Baumaßnahme muss sich an die Baufeldfreimachung anschließen. Andernfalls ist die Fläche unmittelbar vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten durch einen Fachkundigen zu begutachten und freizugeben.

### Amphibienschutz

Zum Schutz der Arten Laubfrosch *Hyla arborea*, Springfrosch *Rana dalmatina*, Kleiner Wasserfrosch *Pelophylax lessonae* und Kammolch *Triturus cristatus* wurden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet.

Hierzu zählen die Bauzeitenregelung 01.12. bis 31.12. sowie die Installierung eines Amphibienschutzzaunes, der ein Verlassen des Winterquartieres zulässt, die relevanten Flächen jedoch vor einer Wiederbesiedelung durch die Arten rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung absperrt. Die Vermeidungsmaßnahme besteht so lange fort, bis die Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Das Stellen der Leiteinrichtung ist in Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung öBB und nach Rücksprache mit der uNB auszuführen. Die ausführende öBB ist der uNB vor der Maßnahme zu benennen.

Die Beseitigung von Gehölzen und Ruderalflur ist zum Schutz von Amphibien im Winterquartier nur mit bodenschonenden Methoden zulässig. Das Keller- bzw. Fundamentelement ist ggf. durch eine fachkundige Person auf Kammolche im Winterquartier zu untersuchen, wenn die Bauzeit verschoben werden soll. Sollten Tiere gefunden werden, ist das Element erst nach dem Abwandern der Tiere abzubrechen oder in Abstimmung mit der uNB die Tiere fachkundig zu bergen, zwischenzuhältern und rechtzeitig zur Wanderung außerhalb des Baufeldes freizulassen.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden Schächte möglichst vermieden oder gegen das Hineinstürzen von Kleintieren gesichert.

### Vögel

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 %, oder andere wirksame Markierungen an Scheiben ab 50 cm Breite. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen und Anbauten aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z.B. Milchglas vermieden.

#### Schwalben/Haussperling (Grunewald 2022)

Der Neststandort im Südost-Giebel ist zu erhalten. Die Anbringung von vogel-/schwalbenvergrämenden Bauteilen unterhalb der Dachtraufen und Giebelspitzen ist zu unterlassen.

Um zu verhindern, dass Haussperlingsbruten von Bauarbeiten im Sommer betroffen sein können, sind vor Durchführung alle Mauerwerkslöcher an Nordost- und Südwest-Fassade im Zeitraum Ende September bis spätestens Mitte Februar zu verschließen (z.B. mit Zeitungspapier/ Lappen/ Lumpen).

Im Zuge der Sanierung (Verputzen) sind auf jeder Fassadenseite jeweils 3 Löcher (incl. Bruthöhle dahinter) offen zu belassen und dauerhaft für die Haussperlinge zu erhalten. Zusätzlich sind die aktuell von den Haussperlingen genutzten Bruträume im Mansardgiebeldach zu erhalten.

#### Fledermaus-/Insektenschutz

Emissionen durch Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- /fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### Haussperling (Grunewald 2022)

Ist der Erhalt der Niststätten am Gebäude nicht möglich, so sind 6 Haussperlings-Nistkästen (ggf. als CEF-Maßnahme an anderem Gebäude) im Geltungsbereich anzubringen. Das Vorgehen ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **8.15 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Um sicherzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Reptilien, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten, Fledermäusen und auch Amphibien kann nicht ausgeschlossen werden. Das Gebäude wird von Haussperlingen und eventuell Schwalben als Fortpflanzungsstätte genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden (können).

„Der Neststandort der Schwalben im Südost-Giebel ist zu erhalten. Es dürfen keine vogel-/schwalbenvergrämenden Bauteile unterhalb der Dachtraufen und Giebelspitzen (wie Spikes, spezielle Schwalben-Abwehrspikes, Drahtsysteme, Netze u.dgl.) angebracht werden.“

Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung der Außenfassade (Ausbesserung von Schadstellen, neuer Putz etc.) in den Sommermonaten stattfindet. Um zu verhindern, dass dann Haussperlingsbruten in den Löchern sind, sind vor Durchführung der erforderlichen Sanierung der Außenfassaden alle Mauerwerkslöcher an Nordost- und Südwest-Fassade im Zeitraum Ende September bis spätestens Mitte Februar zu verschließen (z.B. mit Zeitungspapier/ Lappen/ Lumpen).

Im Zuge der Sanierung (Verputzen) sind auf jeder Fassadenseite jeweils 3 Löcher (incl. Bruthöhle dahinter) offen zu belassen und dauerhaft für die Haussperlinge zu erhalten. Zusätzlich sind die aktuell von den Haussperlingen genutzten Bruträume im Mansardgiebeldach zu erhalten. Dies wurde beim Ortstermin mit dem Bauherrn Herrn Adolphs abgestimmt.

Sollte sich im Bauprozess herausstellen, dass der Erhalt der Hohlräume nicht möglich ist, so sind 6 Haussperlings-Nistkästen am Gebäude anzubringen. Die ist dann mit der Gutachterin & der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Grunewald 2022).

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung sowie Fällungen im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Dezember durchgeführt werden. Diese Maßnahme schützt auch Fledermäuse und Amphibien vor einer baubedingten Tötung oder Verletzung sowie einer Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Für den Schutz der Artengruppe der Amphibien ist die Vegetationsbeseitigung bodenschonend vorzunehmen. Darüber hinaus muss die Aufstellung von Amphibienleiteinrichtungen das sichere Verlassen der Winterquartiere gewähren und das Wiederbesiedeln der Baufelder verhindern.

Weiterhin sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Scheiben zu ergreifen und notwendige Außenbeleuchtungen mit insekten-/fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zu gestalten.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Sassnitz, den ... 2022

Bürgermeister

**9 ANLAGE 1 - FFH-VORPRÜFUNG**

**10 ANLAGE 2 – ARTENSCHUTZFACHLICHE GEBÄUDEKONTROLLE UND  
GUTACHTEN**