

STADT SASSNITZ
Bebauungsplan Nr.28
„Wohnanlage Villa Clara - Hafenstraße“

- Begründung -



Bearbeitung:

OBER FREI RAUM Planung

Ulmenweg 11, 23942 Dassow
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

Dipl. Ing. Matthias Ober / Birgit Bork / Dipl. Geogr. Kerstin Mett-Sprengel

Inhaltsverzeichnis:**TEIL 1 - PLANUNGSBERICHT**

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Geltungsbereich und Geltungsdauer	4
1.2	Grundlagen und Bestandteile der Planung	5
1.3	Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.4	Gesetzliche Grundlagen	5
1.5	Übergeordnete Planungen.....	6
1.6	Vermessungsmarken.....	6
1.7	Bautechnische Voraussetzungen	7
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	9
2.1	Beschreibung des Plangebietes / Bestand	9
2.2	Ziele der Planung	10
2.3	Bebauung und Nutzung / Baugebiete	11
2.4	Denkmalschutz.....	16
2.5.	Zollbestimmungen	17
3	NATUR UND LANDSCHAFT	17
3.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	17
3.2	Artenschutz gem. §44 BNatSchG	18
3.3	Biotopschutz.....	19
3.4	Waldflächen / Baumbestand.....	20
3.5	Umweltprüfung und Umweltbericht	20
3.6	Eingriffs- Ausgleichsregelung	20
4	LANDSCHAFTSPLANUNG / GRÜNORDNUNG	20
4.1	Bestandsbeschreibung	21
4.2	Hinweise zur Eingriffsvermeidung.....	22
4.3	Hinweise zur Eingriffsminimierung.....	23
4.4	Eingriffe in den Naturhaushalt	24
4.5	Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.....	26
5	KÜSTENSCHUTZ	27
6	VERKEHRSANBINDUNG / PARKPLÄTZE.....	27
6.1	Äußere Erschließung.....	27
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	28
7.1	Schmutzwasserentsorgung	28
7.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	28
7.3	Trinkwasserversorgung	29
7.4	Löschwasserbereitstellung	29
7.5	Energieversorgung	30
7.6	Wärmeversorgung.....	30
7.7	Kommunikationsanlagen	31
7.8	Abfallentsorgung	31
8	ALTLASTEN / ABFALLWIRTSCHAFT.....	32
9	SCHALLSCHUTZ.....	33
10	EIGENTUMSVERHÄLTNISS UND KOSTEN	33
11	SONSTIGES UND HINWEISE.....	34

TEIL 2 – UMWELTBERICHT35**ANLAGEN:**

- Anlage 1: Lageplan; Überlagerungsplan mit Schnittdarstellungen; Hangfußgebäude; Geotechnische Prüfung der Planungsunterlagen zum Bauvorhaben Wohnanlage „Villa Clara“ in der Hafenstraße in Sassnitz, Dr. Johannes Feuerbach GmbH, 01.10.2012 und erneut 02.12.2013
- Anlage 2: Nachweis Anfahrtsicht Zufahrt Variante 1 und 2, Ingenieurbüro Kuchler GmbH, 23.04.2012
- Anlage 3: Geräuschimmissionsprognose; B-Plan Nr. 28 der Stadt Sassnitz „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunther Ehrke, 30.03.2013
- Anlage 4: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „B-Plan Nr. 28 Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ in Sassnitz auf Rügen, Dipl. Laök. Heike und Dr. Ralf Grunewald, 11.03.2012
- Anlage 5: Grünordnungsplan
- Anlage 6: Baumbestand lt. Bestandsvermessung, M 1 : 500

TEIL 1 – PLANUNGSBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.28 der Stadt Sassnitz liegt im Hafenviertel im Hangbereich unterhalb der Seestraße zwischen Hafenstraße und Mühlenstraße und umfasst die Flurstücke 428/12, 428/16, 440/1, 439, 441, 443, 444/1, 445/1, 446, 447, 448, 449/1, 456 und teilw. 465 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz sowie eine Teilfläche der südlichen Mühlenstraße Flurstück 428/17.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Norden durch die Flächen der Hafenstraße Flurstücke 466/4, 450 und 451, sowie die Flurstücke 437/2, 438, 429 und 428/17 - Mühlenstraße
- ⇒ im Osten durch die Flurstücke 411, 427/1, 428/5 und 428/11
- ⇒ im Süden durch die Hafenstraße und die Strandpromenade sowie die Flurstücke 427/4, 446/1 und 442
- ⇒ und im Westen durch die Flächen der Hafenstraße, Flurstücke 465 und 466/4



Luftbild mit Lage des Plangebietes (GAIA-GeoPortal.MV)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,02 ha. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches kann der Übersichtsgrafik auf der Planzeichnung entnommen werden.

Die Geltungsdauer der Planung ist, sofern sie Rechtskraft erlangt hat, nicht per Gesetz festgesetzt bzw. eingeschränkt. Sie gilt dann bis zu ihrer Aufhebung oder Änderung.

1.2 Grundlagen und Bestandteile der Planung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung ist ein vom Vermessungsbüro Holst und Sommer erstellter digitaler Lage- und Höhenplan vom 29.01.1998 mit topographischer Geländeaufnahme vom 12.11.2008.

Die in Vorbereitung der Entwurfserarbeitung durchgeführte Bestandsanalyse beruht auf die im Jahr 2009 durchgeführte Bestandsaufnahme und die Auswertung aktueller Luftbilder.

1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß §1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitpläne verpflichtet, " ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. "

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 ist nötig, um eine planungsrechtliche Grundlage für die nachhaltige Nutzung der brachliegende Grundstücke im Hafenquartier oberhalb der Strandpromenade nach städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu schaffen und die Entwicklung der Wohn- und Beherbergungsnutzung als ein tragendes Segment der städtischen Entwicklung zu sichern.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

Die für den südlichen Bereich des Plangebietes geltende Erhaltungssatzung wird aufgehoben.

1.5 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Sassnitz liegt nach dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V 2005 an zwei überregionalen Achsen, die zum einen Teilräume des Landes untereinander und zum anderen Verbindungen wichtiger europäischer Zentren herstellen: Lübeck – Sassnitz – Skandinavien – Baltikum und Skandinavien/ Baltikum – Sassnitz – Berlin (Meeresautobahn).

Im Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) ist die Stadt Sassnitz als Unterzentrum und Tourismusschwerpunkt eingeordnet. Des Weiteren ist Sassnitz Schwerpunkt für Kultur- & Städtetourismus.

Sassnitz nimmt als Grundzentrum gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - RREP VP, ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist sowohl für die Sicherung von Arbeitsplätzen als auch für die Versorgungsangebote für die Bevölkerung der Region wichtig. Daher ist die weitere Entwicklung von Grundzentren besonders zu unterstützen.

Die Rolle der Stadt Sassnitz als Grundzentrum und der damit verbundene Ausbau von Siedlungsflächen an den peripheren, überregionalen Achsen bestimmen maßgeblich die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur. Auch aufgrund ihres Status durch den Hafenstandort wird der Stadt Sassnitz im LEP künftig die besondere Bedeutung eines gewerblichen und industriellen Großstandortes zugestanden.

Mit der seit der Wende im Jahr 1990 vollzogenen Entwicklung ist die Insel Rügen als Tourismusregion mit hohem touristischem Anspruch überregional bekannt und bedeutend. Die Standortverteilung touristischer Beherbergungszentren hat sich jedoch nicht gleichmäßig über die gesamte Insel entwickelt. Fast alle bedeutsamen Wohn- und Beherbergungsstandorte liegen bisher nahezu ausschließlich in den Ostseebädern entlang der Ostküste. Die Stadt Sassnitz hat dabei als Touristikschwerpunktraum noch einigen Nachholbedarf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Vorgaben der sich parallel zu diesem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung verbindlich um. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Stadt Sassnitz verfügt über keinen Landschaftsplan.

1.6 Vermessungsmarken

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskatas-

ter des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

1.7 Bautechnische Voraussetzungen

Das Büro IB.M Geotechnik Dipl. Ing. Dr. W. Mamat (Stralsund) wurde vom Vorhabensträger aufgefordert, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen Gutachtens den Baugrund zu untersuchen und zu bewerten (siehe Anlage 1). Die im März 2009 mit dem Geotechnischen Bericht „Sassnitz Hafenstraße – Tor zum Hafen“ vorgelegten Untersuchungsergebnisse zeigten, dass insbesondere im Hangbereich zum Hafen Standsicherheitsprobleme für das Gelände bestehen. Aus diesem Grunde wurden weitere vertiefende Untersuchungen im Hangbereich vorgenommen, deren Ergebnisse im Oktober 2009 vorgelegen haben und die aufzeigten, dass die Standsicherheit des Hangfußes bereits ohne Bebauung nicht nachgewiesen werden kann.

Zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung ist im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sowohl ein Standsicherungsnachweis für die geplanten baulichen Anlagen als auch für den Hang zu erbringen. Im bauaufsichtlichen Prüfverfahren werden diese dann nach Hinzuziehung des geologischen Dienstes (LUNG) durch entsprechende Prüfsachverständige geprüft, wofür der Bauherr die Kosten zu tragen hat.

Zur Sicherstellung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Entwicklung wurden jedoch im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren schon im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens das Ingenieurbüro Küchler GmbH (Stralsund) mit einer weiterführenden Betrachtung der Hangstatik beauftragt.

Die mit Datum vom 24.03.2011 vorliegenden „Standsicherheitsbetrachtungen zur Hangsicherung und Hangfußbebauung“ sowie die „Statische Berechnung zur Standsicherheit der Böschung“ kommen auf der Grundlage des o.g. Geotechni-

schen Berichtes ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Standsicherheit des Hanges aufgrund der geologischen Bedingungen und der z.T. sehr steilen Hangböschung im Wesentlichen nicht gegeben ist.

Die Böschungsschulter ist unter Abflachung des Hanges zurück zu nehmen. Der Hangfuß ist durch eine rückverankerte Spundwand zu sichern. Die in dem hierzu vorgesehenen Bereich geplante Hangfußbebauung wirkt sich zusätzlich positiv auf die Standsicherheit der Böschung aus und ist an dieser Stelle problemlos zu realisieren. Mit einer entsprechenden Hangfußsicherung kann die geplante Bebauung auf der Böschungsschulter im gesamten Bereich erfolgen.

Diese Einschätzung des Ingenieurbüros Kuchler GmbH wurde durch das Sachverständigenbüro „geo-international, Dr. Johannes Feuerbach“ (Mainz) einer „Geotechnischen Prüfung“ unterzogen. Über den Weg einer gemeinsamen Zielfindung wurde der Ansatz zur Abflachung der Hangschulter durch das Büro Kuchler noch einmal dahingehend geändert, als dass die Hangschulter noch um einige Meter weiter zurück genommen und damit der Hang noch weiter abgeflacht wurde.

Die dementsprechend angepassten Standsicherheitsnachweise und statischen Berechnungen des Büros Kuchler sind durch die „Geotechnische Prüfung“ von Herrn Dr. Feuerbach bestätigt worden. Gegen das (dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden) geotechnische Gesamtkonzept bestehen seitens des Prüfers keine Bedenken!

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes wurde den mit den Ausführungen des Ingenieurbüros Kuchler GmbH aufgemachten und durch den Prüfbericht von Herrn Dr. Feuerbach vom 01.10.2012 und erneut vom 02.12.2013 bestätigten Anforderungen angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der Hangstatik und dem Standsicherheitsnachweis durch das Ingenieurbüro Kuchler GmbH gemachten Hinweise sowie die durch den Sachverständigen Dr. Feuerbach formulierten Hinweise im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigen sind!

Durch die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen kann der auf dem Hang vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bezüglich der Auswirkungen auf die Küste auch durch das StALU geprüft.

Der Standort ist im Sinne des LWaGM-V nicht als Steilufer zu bewerten.

Die im Bundesbodenschutzgesetz verankerten Belange sind hinreichend berücksichtigt.

Die Planung ist mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Quartier, oberhalb des belebten Fischerhafens und der Strandpromenade auf einem ehemaligen Kasernengelände, das seit der Wende brach liegt. Der alte Gebäudebestand ist noch vorhanden, jedoch nicht sanierungsfähig.



baufällige Kasernengebäude



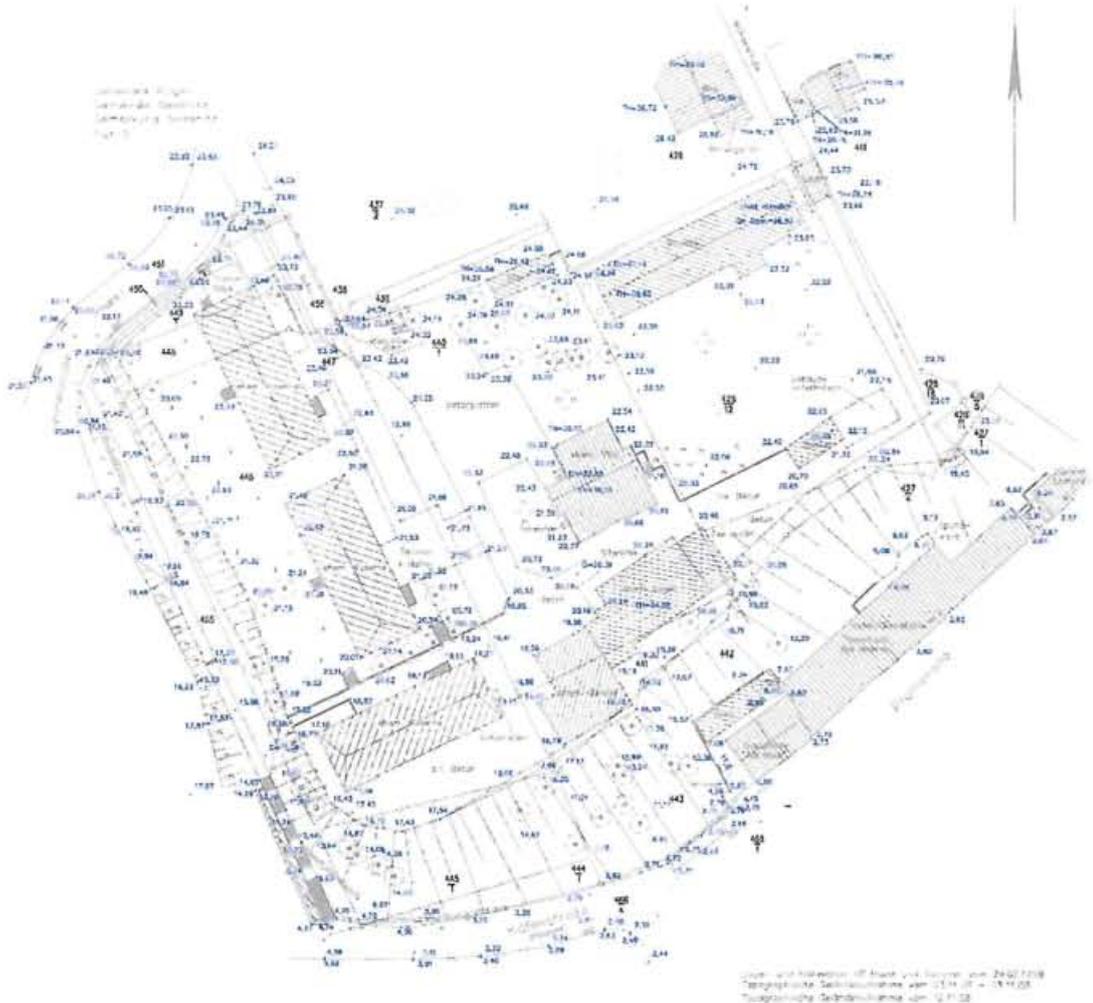
*Blick von der Promenade
zum Hangfuß*



baufällige Villa Clara

Das Gelände liegt in einer durchschnittlichen Höhe von ca. 22 m über HN oberhalb eines steilen Hanges, der sich von der Strandpromenade aus erhebt und dessen auf ca. 3m über HN gelegener Hangfuß eine Distanz von ca. 13-16 m überwindet.

Die Böschungsbereiche an der Hafenstraße sind geprägt von teilweise großvolumigem Baumbestand. Eine detaillierte Bestandsdarstellung und -beschreibung des naturräumlichen Potentials erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.



Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Holst und Sommer
Stand: 12.11.2008

2.2 Ziele der Planung

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Planung die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch

die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Der Bebauungsplan soll die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen Brachfläche (ehemals Kasernennutzung), gelegen an der Hangkante oberhalb des Fischereihafens und der Promenade, vorbereiten. Die Stadt Sassnitz plant auf der rd. 1,02 ha großen Fläche einen Wohnstandort mit Beherbergungsfunktion (ca. 95 Wohneinheiten - WE), der zu ca. jeweils einem Drittel aus altengerechtem Wohnen, Eigentums- und Mietwohnungen bestehen soll. In hafennaher Lage kommen ergänzend hafentouristische Nutzungen hinzu. Die erforderlichen Stellplätze (100-120) werden mithilfe einer unterirdischen Tiefgarage gesichert.

2.3 Bebauung und Nutzung / Baugebiete

Mit dem Bebauungsplan Nr.28 soll auf der Grundlage einer städtebaulichen Konzeption, die ein nahtloses Einfügen in die prägende Stadtsilhouette erlaubt, die verträgliche Einbindung der zukünftigen Bebauung und Nutzung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Natur- und Landschaftsraum vorbereitet und gewährleistet werden.

Vorgesehen ist an diesem Standort mit herausgehobener stadträumlicher Lage die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Beherbergungsfunktion sowie in hafennaher Lage die Entwicklung hafentouristischer Einrichtungen.

Um die öffentliche Begehbarkeit und Erlebbarkeit des Areals und seiner Besonderheit sowohl für Nutzer als auch für Besucher zu gewährleisten, soll auch die fußläufige Durchlässigkeit des Baugebietes für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt auf der Bereitstellung der benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr.

Konzept

Für die Entwicklung des Areals wird einer Durchmischung des Areals mit Mietern, Eigentümern und auch dem Angebot eines altengerechten Wohnens ein hoher Stellenwert eingeräumt, wobei durch das Angebot einer geschützten Innenhofanlage / Parkanlage auch ein kinderfreundliches Wohnumfeld für junge Familien zu erreichen ist.

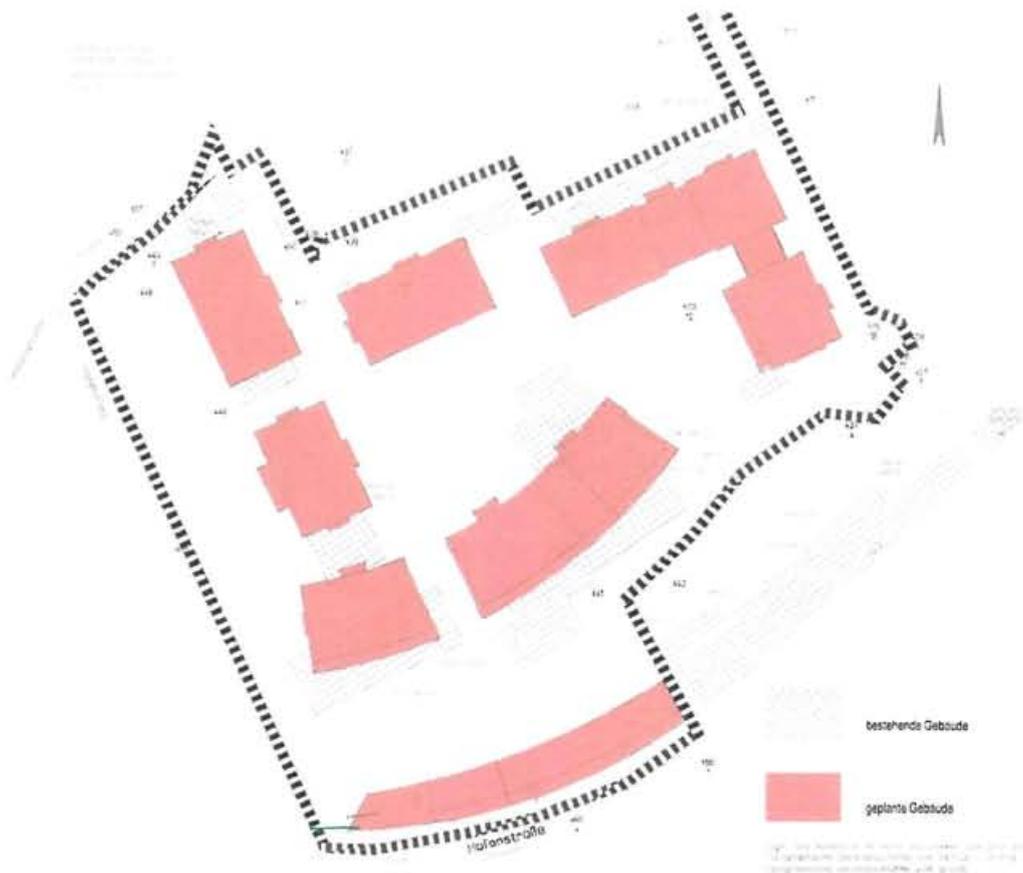
Ein bereits im September 2008 vorgestelltes städtebauliches Gutachten führte zu einem grundlegenden Entwurfsansatz, der vorsieht, die Sichtachse der oberen Hafestraße in Richtung Süden bis an die Hangkante zu verlängern und die verbindende Wirkung durch Weg begleitende Gebäude zu unterstützen. Hinzu treten durch das Integrieren niedriger Gebäudeteile innerhalb des jeweiligen Gebäudekomplexes entsprechende Sichtachsen. Das Baugebiet wird mit dieser Möglichkeit der Verbindung zwischen oberer Hafestraße und dem maritimen

Ambiente der Strandpromenade zum Dreh- und Angelpunkt einer neuen städtebaulichen Situation.

Mit in den Hang geschobenen Untergeschossen, die einseitig zur Wasserseite belichtet werden, soll eine Terrassenlandschaft entwickelt werden, die das vorhandene Gefälle auf dem Grundstück berücksichtigt.

Die Stabilisierung des Hanges zum Hafenplatz wird durch das gestaffelte Einbauen der Gebäude, die dem Gefälle des Geländes folgen, unterstützt. Primär wird die Hangsicherung aber durch seine Abflachung und eine Hangfußbebauung erreicht. Zum Einen bildet diese Bebauung die fehlende Raumkante für den Hafenplatz und zum Anderen wird das Gebäude über den Einbau einer Treppenanlage Bindeglied für Wegebeziehungen zwischen „Unten“ und „Oben“.

Eingedenk der herausgehobenen stadträumlichen Lage oberhalb des Hafens der Stadt Sassnitz war bei der Erarbeitung des Baukonzeptes vorrangiges Entwurfsprinzip, möglichst alle Wohnungen durch die Freihaltung von Sichtbeziehungen und / oder Randlagen zu Freiflächen an der Qualität des Grundstücks zu beteiligen. Es sollte keine erste, zweite und dritte Reihe geschaffen, sondern konsequent eine gemeinschaftliche Nachbarschaft etabliert werden, in der alle Beteiligten – seien es Eigentümer, Gäste und Mieter – von der Situation profitieren. Die vorgesehene offene Block-Rand-Bebauung, die sich in Kubatur und Ausformung am vorherigen Bestand orientiert, wird es erlauben, dass private Freiräume und ein Außenraumbezug für alle Wohnungen erreicht werden können. Die vorderen Gebäude an der Hangkante ermöglichen durch Zwischenräume auch der hinteren Bebauung Ausblicke auf die Ostsee. Diese sollen über Terrassen und Balkonanlagen sowie der an der Hangkante geplanten Aussichtsterrassen entstehen, so dass die herausragende Lage des Grundstücks für alle Bewohner lebbar und auch als Lebensqualität erfahrbar wird.



Überlagerung der Bestand / Entwurf-neu von GPK

Die Errichtung einer Tiefgarage soll sicherstellen, dass das Gelände von PKW-Stellflächen mit Ausnahme von einigen wenigen Kurzzeitstellplätzen befreit bleibt.

Die Hangfußbebauung in Fortführung der Bebauung der Strandpromenade mit kleinen Läden und gastronomischem Betrieb dient zum einem der Hangstabilisierung und zum anderen der Attraktivitätssteigerung des Hafensareals. Sie befindet sich darüber hinaus an einer Stelle, an der sich die belebten Fußwege kreuzen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig sind, da diese dem angestrebten Charakter des Quartiers nicht widersprechen.

Zulässig sind damit folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Für die Sondergebiete Hafentouristik ist für das Sondergebiet SO1 die Zweckbestimmung Läden, Restaurant und für das Sondergebiet SO2 aufgrund seiner Lage zum Hang in Ergänzung zu den Nutzungen im Sondergebiet SO1 die Zweckbestimmung Terrasse vorgesehen.

Hinzu treten die im Bereich der Zuwegungen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen im Hangbereich und entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m²</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.630
Sondergebiete (SO1 und SO2)	765
Verkehrsfläche	135
Grünfläche	745
Gesamtfläche	10.275

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung für die neu zu errichtenden Gebäude ist so gewählt, dass eine Einbindung in die naturräumliche und städtebauliche Situation gewährleistet ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 3 Vollgeschosse bei offener Bauweise (o) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 möglich. Hinzu treten für die Schaffung von Sichtachsen eingeschossige Gebäudeteile innerhalb der dreigeschossigen Gebäudekomplexe. Um eine Überdimensionierung der baulichen Anlagen zu verhindern, wird eine Gesamthöhe von 10,5m bei Dreigeschossigkeit und von 4,00m bei Eingeschossigkeit festgesetzt.

Für die Sondergebiete (SO1 und SO2) wird aufgrund der bestehenden Hangfußlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Gesamthöhen der Gebäude orientieren sich an dem Maßstab des sich östlich entlang der Hafepromenade anschließenden Gebäudebestands und werden mit ihrer Höhenentwicklung unter Bezug auf HN begrenzt.

Für das Sondergebiet SO1 wird die Oberkante des Gebäudes auf eine maximale Höhe von 11,20m HN festgelegt. Im Sondergebiet SO2 kann die Höhe der sich aus der Nutzung im SO1 entwickelnden Terrasse maximal 7,80m HN betragen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden für die jeweiligen Baufenster als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen Bezugspunkte (m ü. HN) für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Abweichungen von maximal 0,60m über dem Bezugspunkt sind für den Einbau des Erdgeschossfußbodens zum Ausgleich der Geländestruktur zulässig. Dabei sind das gewachsene Gelände berücksichtigt, aber im Sinne einer sinnvollen Gliederung und Anordnung der Bebauung auch Angleichungen der Geländehöhen vorgenommen worden (siehe Anlage 1). In den Schnittdarstellungen sind alte und neue Geländehöhen dokumentiert.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante Gebäude (Ok) HN.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach §86 LBauO M-V werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Inkraftsetzen der Satzung auch örtliche Bauvorschriften erlassen, die Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Nebenanlagen und Freiflächen enthalten.

Der kleinere Abschnitt des Plangebietes liegt direkt am alten Fischereihafen von Sassnitz, der größere Teil auf einer oberhalb davon gelegenen, durch einen Steilhang getrennten Fläche, die ehemals als Kasernengelände diente. Eine Neubebauung stellt – besonders von der Wasserseite her gesehen - einen markanten Bestandteil der Stadtansicht und ihrer Silhouette dar. Aufgrund dieser städtebaulich besonderen Lage des Plangebietes soll sich die geplante Bebauung analog zu der „Gestaltungssatzung Altstadt“ und der Bebauung entlang der Hangkante sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Gestalt harmonisch einfügen. Architektonisches Gestaltungsziel ist die Bewahrung des historisch geprägten Erscheinungsbildes der Stadt Sassnitz als Seebad mit Fischereihafen. Neubauten sollen die besondere Gestalt und Atmosphäre der historischen Bäderarchitektur mit modernen Mitteln wiedergeben. Die Bebauung am Hangfuß und die Bebauung im oberen Geländeteil werden architektonisch aufeinander abgestimmt.

Ziel ist es, eine eher zurückhaltende maritime Bebauung zu erreichen, die in der Formensprache und den Materialien der Umgebung entspricht. Das heißt helle Farben, dunkle Dächer ohne aufgesetzte unruhige Gaubenlandschaften und eine weitgehend einheitliche Materialwahl aller Gebäude und Bauteile sowie für Loggien, Balkone- und Terrassenanlagen.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß der Festsetzung nach §19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren

Zufahrten sowie durch unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf in einem WA-Gebiet die zulässige Grundfläche von 0,4 um bis zu 50 von Hundert von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die nach BauNVO zulässige Grundflächenzahl wird hier aufgrund der nachfolgenden städtebaulichen Gründe um 0,1 überschritten. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Errichtung ausreichender Tiefgaragenstellplätze zu ermöglichen und wird mit dem Umstand gerechtfertigt, dass die besondere städtebauliche Situation des Hanggrundstückes eingeschränkte Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bietet. Aufgrund der v. g. Situation erfordert die technische Ausgestaltung der Tiefgarage eine entsprechende Überschreitung der Grundflächenzahl.

Ein- und Ausfahrten

Zur Regelung des Verkehrsflusses sind im Interesse des mit dem Nutzungskonzept einhergehenden Ruhebedürfnisses auf dem Grundstück die für Grundstücksein- und -ausfahrten zulässigen Bereiche explizit festgesetzt.

Gemeinschaftsstellplätze/ Tiefgarage

Für die Unterbringungen der für die zukünftigen Nutzungen des Bebauungsplangebietes notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig. Hierfür ist eine Umgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt, die ermöglichen soll, in Bezug auf die örtlichen Gegebenheit und technischen Anforderung 100 – 120 Stellplätze unterbringen zu können. Im oberirdischen Bereich sollen darüber hinaus lediglich ca. 6 – 8 Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes angeordnet werden, um ein kurzzeitiges Parken zu ermöglichen.

2.4 Denkmalschutz

Baudenkmale

Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Maßnahmegebietes befindet sich das Einzeldenkmal „Haus des Hafenkaptäns“, Hafenstraße 11. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gem. § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach Kenntnisstand der Stadt Sassnitz ebenfalls nicht bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schrift-

lich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 Abs. 3 DSchG M-V).

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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.5. Zollbestimmungen

Gemäß § 15 (1) ZollVG dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich aus der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder die Änderung einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 (2) Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Der Zustimmungsvorbehalt dürfte das Plangebiet teilweise betreffen. Nach Rücksprache mit dem Hauptzollamt werden jedoch diesbezüglich bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Hindernisse gesehen.

3 NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 450 m zu der nördlich verlaufenden Waldkante des FFH-Gebiets DE 1447-302 „Jasmund“. Die hier verlaufende

Schutzgebietsgrenze stellt zugleich den nördlichen Siedlungsrand des Ortskernes von Sassnitz dar.

Als weiteres NATURA 2000 – Gebiet ist für das Stadtgebiet von Sassnitz das FFH-Gebiet DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwarsieden“ gemeldet. Das Gebiet besteht aus zwei Habitaten, die dem Großen Mausohr als Winterquartier dienen. Der Eiskeller befindet sich in einem Abstand von ca. 500m östlich des Plangebietes. Die bewohnten Gebäuderuinen befinden sich ca. 2.200m südwestlich in Dwarsieden.

Unter Verweis auf die Entfernung zu den Schutzgebieten, auf den für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.28 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 4) sowie die vollständige Berücksichtigung resp. Sicherung seiner Hinweise durch artenschutzrechtliche Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplanes wird hiermit im Ergebnis im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für die FFH-Schutzgebiete offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Stadt Sassnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan Nr. 28 auf eine vertiefende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann.

3.2 Artenschutz gem. §44 BNatSchG

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach §44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

- V. Für nach §15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, 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 das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. (Anlage 4).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen! Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden!

Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Teil B Text übernommen worden und sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

3.3 Biotopschutz

Geschützte Biotoptypen sind durch das Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

3.4 Waldflächen / Baumbestand

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M - V sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Zur Schaffung einer für die geplanten Anlagen erforderlichen Hangstabilität ist die Abräumung des kompletten Baumbestandes am Hang erforderlich. Die Baumstandorte sind Anlage 6 zu entnehmen. Eine Detailanalyse wird im Rahmen der Fällanträge vorgenommen. Die u. a. diesen Bereich betreffende festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzbindungen wird über textliche Festsetzungen entsprechend gestaltet.

3.5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

3.6 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Gemäß §18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach §33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach §34 des Baugesetzbuches die §§14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. Insofern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar die Eingriffe beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem Kompensationserfordernis zugeordnet. Im Hinblick auf die insgesamt positiven Wirkungen der Innenbereichsentwicklung können mit dem Bebauungsplan ggfs. über bereits bestehende Nutzungen resp. Eingriffe hinaus zusätzlich entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt als „eingriffsneutral“ betrachtet werden!

4 LANDSCHAFTSPLANUNG / GRÜNORDNUNG

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Gemäß §1a Abs.4 BauGB gilt für die Eingriffsregelung das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gemäß §18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach §33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach §34 des Baugesetzbuches die §§14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. Insofern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar die Eingriffe beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem Kompensationserfordernis zugeordnet. Im Hinblick auf die insgesamt als positiv bewerteten Wirkungen der Innenbereichsentwicklung können mit dem Bebauungsplan ggfs. zusätzlich über bereits bestehende Nutzungen resp. Eingriffe hinaus entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt als „eingriffsneutral“ betrachtet werden, da diese im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. In diesem Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auch waldrechtliche Anforderungen sind ggf. zu beachten einschließlich der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen.

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind außerdem die vorhandenen übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes.

Grünordnerisches Leitbild ist die ortsgerechte Einbindung des Bebauungsplangebietes und die Stützung der Potenziale des Naturhaushaltes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen durchzuführen.

4.1 Bestandsbeschreibung

Die zu bewertende Bestandssituation ist durch eine innerstädtisch aufgegebene Kasernennutzung an einer Hangkante oberhalb des alten Hafens gekennzeichnet, die sowohl durch die baufälligen Kasernengebäude als auch die innerhalb der vergangenen Jahre sich entwickelten Baum- und Gehölzbestände (vorwiegend Buchen, Eichen, Eschen, Birken, Pappeln, Brombeeren, Efeu) zwischen den Gebäuden und auf dem Südhang zur Ostsee geprägt. Das Gebiet liegt in direkter Verlängerung des oberen Abschnittes der mit Kopfsteinpflaster gestalte-

ten Hafestraße, bevor diese mit der ersten Kurve westlich des Geltungsbereiches in die Serpentinien hinunter zum Hafen über geht.

Im Norden und Osten grenzen die Gärten der hier vorhandenen Nachbarbebauung an. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze führt der Hafestieg über eine Treppenanlage als Fußweg nach unten in das Hafengebiet. Im Süden grenzt der Hangfuß direkt an die unterste Kehre der Hafestraße bzw. an die sich nach Osten anschließende Bebauung entlang der Promenade.

Das obere Areal ist durch diverse Gebäude und Verkehrs- und Platzflächen bebaut, wobei die Fläche bis an die Hangschulter heran ausgenutzt worden ist. Der Hang als solches ist ursprünglich dicht mit einem alten Buchenbestand bestockt gewesen, von denen aber bereits einige aufgrund ihrer mangelnden Standsicherheit gefällt werden mussten. Aufgrund der gegebenen geologischen Situation (siehe Anlage 1) stellt sich der Hang wie andere Hangbereiche in der Ortslage von Sassnitz als instabil dar, was in der Örtlichkeit hier schon optisch durch kippende Bäume und die am Böschungsfuß stehende und zunehmend herausgedrückte Natursteinmauer zu erkennen ist. Der Hang selbst ist innerhalb des Plangebietes nicht zu überwinden. Das gesamte Areal ist eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

4.2 Hinweise zur Eingriffsvermeidung

Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen und auch weiterhin zu erhaltenden Bäume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen-(RAS-LP4) insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u. ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind außerdem die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Vogelschutz (Fledermausschutz)

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungtierverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.

Im BNatSchG §39 Abs.5 (2) wird hierzu eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt.

Sollten in der Zeit zwischen 1. März bis 1. Oktober Gehölze entfernt werden, ist ein Antrag auf Befreiung von §39 BNatSchG bei der zuständigen UNB erforderlich.

Abweichungen von der Sperrfrist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB. Diese ist nur möglich, wenn artenschutzrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen!

4.3 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.

Die „ungewöhnliche“ Festsetzung zur Fassung und vollständigen Ableitung des Oberflächenwasser (Teil B Text Nr. 6.5) erfolgt unter dem Aspekt der besonderen geologischen Verhältnisse zur Minimierung von ggf. durch Grundwasser beeinflussten Risiken für die Hangstabilität!

Folgende grünordnerische Maßnahmen und Hinweise dienen der Eingriffsminimierung:

- Festsetzung zur Ableitung (Fassung) von Niederschlagswasser (Teil B Text Nr. 6.5)

- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten
(Teil B Text Nr. 6.6 mit 6.6.1, 6.6.2 und 6.6.3)
- Hinweis auf die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Anforderungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Tieren
(Hinweis in der Begründung)
- Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub
(Hinweis in der Begründung)

Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen:

- Festsetzung zur Gestaltung der privaten Grünflächen südlich und westlich des WA-Gebiets
(Teil B Text Nr. 6.1)
- Festsetzung zur Ausführung von extensiven und intensiven Dachbegrünungen
(Teil B Text Nr. 6.2)
- Festsetzung zur Pflanzung von Baumpflanzungen
(Teil B Text Nr. 6.3)
- Festsetzung von zur Pflanzung auszuwählenden Pflanzenarten
(Teil B Text Nr. 6.4)

4.4 Eingriffe in den Naturhaushalt

Grundlage für die Beurteilung der mit dem Bebauungsplan Nr.28 der Stadt Sassnitz verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Bestandssituation im Innenbereich.

Eingriffe in das Schutzgut Boden

Es wird überschlägig eingeschätzt, dass das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die vorangegangene Nutzung als Garnisonsstandort zu ungefähr 60% durch den Gebäudebestand sowie die Verkehrs- und Platzflächen versiegelt bzw. zumindest teilversiegelt ist.

Auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung der in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen gehen mit der durch den Bebauungsplan ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren.

Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Eingriffe in das Schutzgut Flora

Der das Plangebiet insbesondere an der südlichen Hangseite prägende Altbaumbestand aus Buchen, von denen einige in den vergangenen Jahren schon Standsicherheitsrisiken abgenommen werden mussten, ist aufgrund der zur Sicherung der Hangstabilität erforderlichen Hangabflachung nicht zu erhalten. Wegen der insgesamt erheblichen Erdarbeiten wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet.

Der Baumbestand ist grundsätzlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützt und danach soweit möglich zu erhalten. Für alle das Ortsbild prägenden Bäume ist gem. §14 Abs. 1 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Vorpommern-Rügen ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen.

Der Ausgleich soll soweit abzudecken über die mit den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Bäume erfolgen. Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebietes geeignete Pflanzstandorte mit den erforderlichen Bäumen zu bepflanzen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten.

Bei der Fällung der Bäume sind die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplanes zwingend zu beachten! Ggf. ist eine artenschutzfachliche Vorbereitung und Begleitung der Baumfällungen erforderlich.

Eingriffe in das Schutzgut Fauna

Mit dem Verlust an Altbäumen und Gehölzbeständen auf der Hangböschung sowie im Quartier und dem Abriss von seit Jahren ungenutzten Gebäuden geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher. Der zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. §44 BNatSchG erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (siehe Anlage 4) hat die Schwere des Eingriffs analysiert und zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG verschiedene Maßnahmen entwickelt. Diese sind in vollem über den Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Eingriffe in das Schutzgut Klima

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität kann sich durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der im Plangebiet selbst und den angrenzenden städtischen Bereichen bereits vorhandenen resp. zulässigen Versiegelungen und Immissionen sowie die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen werden diese zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima jedoch als geringfügig betrachtet.

Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die zukünftige Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes über dem Hafengebiet geht mit einer Volumenzunahme für die zulässige Bebauung einher. Die Bebauung orientiert sich aber mit Ihrer Kubatur und Dichte dennoch an der sich aus der Altstadt an der Hangkante entlang entwickelnden Randbebauung. Auch die geplante Hangfußbebauung orientiert sich an dem Maßstab der bereits vorhandenen Promenadenbebauung. Für den gesamten Geltungsbereich wurden darüber hinaus örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die eine für den Bestand adäquate Architektursprache sicherstellen soll.

Wenngleich die mit der Hangsicherung einhergehende Beseitigung des Großgrüns zunächst einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild mit sich bringt, so wird mittelfristig durch die festgesetzten Pflanzbindungen wieder von einer ortstypischen Eingrünung des Gebietes und angemessenen Einbindung in das Ortsbild ausgegangen.

Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 gehen auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung der vorhandenen Versiegelungen zusätzliche nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt einher.

Der Verlust an Bäumen und Sträuchern und der damit verbundene Lebensraumverlust werden im Wesentlichen durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen und zur Begrünung von Dächern sowie die Schaffung von Fledermausquartieren und Nisthilfen kompensiert.

Insgesamt wird auf Grund der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 zulässigen zusätzlichen Nutzungen von zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft ausgegangen.

4.5 Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Stadt Sassnitz verzichtet unter Hinweis auf die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie seine Bestandssituation und die daraus resultierend nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Lage auf eine über das vorstehend beschriebene Maß hinausgehende Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Unabhängig davon sind die nicht zu erhaltenden Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz bzw. nach den Auflagen aus der gem. §14 Abs. 1 BNatSchG ggf. zusätzlich bei der UNB des Landkreises zu beantragenden Baumfällgenehmigung zu ersetzen.

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können unter Bezug auf die Innenbereichsentwicklung dennoch als zulässig betrachtet werden.

5 KÜSTENSCHUTZ

Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auf Flächen innerhalb dieses 200-m-Küstenschutzstreifens regelt sich nach §89 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2011. Zuständige Fachbehörde für Belange des Küstenschutzes und damit für die Beurteilung von Vorhaben und die Erteilung von Ausnahme von den Verboten des §89 LWaG M-V ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,50m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. NHN ist das seit 2005 gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau. Durch die Stadt Sassnitz wird die dem B-Plangebiet vorgelagerte Steinschüttung Molenfuß Sassnitz ertüchtigt. Bereits im Genehmigungsverfahren zur Errichtung der Steinschüttung Molenfuß Sassnitz wurde deutlich, dass bei Eintreten einer sehr schweren Sturmflut mit Wasserständen bis zur Höhe des Bemessungswasserstandes (BHW= 2,60 m NHN) ein erheblicher Wellenüberlauf auftreten kann und Schäden am hinterliegenden Gestaltungsbereich möglicherweise hingenommen werden müssen. Bei extremen Sturmfluten muss auch mit erheblichem Geröllaufwurf gerechnet werden.

Auswirkungen, die von der Küstendynamik auf das Vorhaben einwirken und eventuell seinen Bestand gefährden können, hat der Bauherr somit im eigenen Ermessen zu prüfen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des B-Planes können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bezüglich der Auswirkungen auf die Küste durch das StALU geprüft. Der Standort ist nicht als Steilufer im Sinne des LWaGM-V zu bewerten. Die Planung ist mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar.

6 VERKEHRSANBINDUNG / PARKPLÄTZE

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist fußläufig über die Hafenstraße und die Mühlenstraße im Norden zu erreichen. Für die allgemeine Zufahrt in das Plangebiet wurde im Rahmen des Planverfahrens eine vergleichende Variantenprüfung vorgenommen. Untersucht wurden die bisherige Gebietszufahrt über die Hafenstraße und eine Alternative Zufahrt von dem im Westen des Plangebiets verlaufenden Bereich der Hafenstraße.

Im Ergebnis erfolgt die Haupteerschließung nun über die Zufahrt der Tiefgarage im Westen (siehe Anlage 2). Die Zufahrt wird durch die Umverlegung des bestehenden Fußweges so gestaltet, dass sie nicht den Verlauf des Fußweges quert.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über privatrechtlich zu sichernde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Für die Unterbringungen der für die zukünftigen Nutzungen des Baugebietes notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig. Hierfür ist eine Umgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt, die ermöglichen soll, in Bezug auf die örtlichen Gegebenheit und technischen Anforderungen 100 – 120 Stellplätze unterbringen zu können. Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung für die Tiefgarage ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zur Genehmigung zu beantragen.

Im oberirdischen Bereich sollen darüber hinaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lediglich noch ca. 6 – 8 Stellplätze für eine Kurzzeitnutzung angeordnet werden.

7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Stadt Sassnitz hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen.

In Abstimmung mit dem ZWAR sind für die geplanten Bauvorhaben die Neuerrichtung und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die Kläranlage Bergen übergeben. Die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Plangebiet kann über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Hafestraße erfolgen. Es sind im oberen und unteren Bereich des Plangebietes bereits Anschlüsse an den Rand des Gebietes verlegt worden. Die Einleitbedingungen und die eventuellen Forderungen nach der Vorbehandlung des Schmutzwassers aus den Bereichen Gastronomie (Fettabscheider) u. ä. richten sich nach der Abwassersatzung des ZWAR.

7.2 Niederschlagswasserentsorgung

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

Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet kann über die vorhandene Regenwasserleitung in der Hafenstraße erfolgen. Es sind im oberen und unteren Bereich jeweils zwei Anschlüsse an den Rand des Gebietes verlegt worden. Nach Ermittlung des genauen Regenwasseranfalls ist zu entscheiden, ob im Plangebiet Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rückstaukanal) vorzusehen sind.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann mit Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung in der Hafenstraße erfolgen. Eine entsprechende Anschlussleitung wurde bereits bis an den Rand des Gebietes verlegt. Derzeit werden alle im Plangebiet bestehenden Nutzungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich. Vor der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist der vorhandene Bestand der Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet zu überprüfen. Das Wasserdargebot muss für die Gesamtplanung ausreichend sein. Mit dem ZWAR sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser abzuschließen sowie die Fachplanungen abzustimmen. Es ist anzustreben, dass die Anlagen und Leitungsführungen, die in Rechtsträgerschaft des ZWAR übergehen werden, im öffentlichen Bereich liegen.

7.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist im Plangebiet bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 über Trinkwasserleitungen und Hydranten gewährleistet. Der Nachweis wird auf Vorhabenebene erbracht.

Die gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Feuerwehrezufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen sind soweit auf Bauungsplanebene erforderlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen eingetragen. Die Bereiche sind gemäß DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

7.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

7.6 Wärmeversorgung

Die Stadt Sassnitz ist vollständig zentral mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im Plangebiet und versorgen die vorhandenen Einrichtungen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Dazu sind ggf. neue Leitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt ist mit den technischen Pla-

nungen zu ermitteln. Mit der EWE AG sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung/ Erweiterung des Plangebietes mit Gas abzuschließen.

7.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachgebiet Umweltschutz bezogen werden. Nach §§6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Gemäß § 12 (3) Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung (AGS) müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke sowie sperrige Gegenstände von der Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen. Da die Müllfahrzeuge keine Privatwege bzw. -straßen befahren dürfen, wären die im Planungsgebiet vorhandenen Abfallbehälter sowie anfallender Sperrmüll am jeweiligen

Entsorgungstag an der nächsten nutzbaren Fahrstraße (Hafenstraße) bereitzustellen.

8 ALTLASTEN / ABFALLWIRTSCHAFT

Der Stadt Sassnitz liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich vorhandener Altlasten der SGS Intercontrol GmbH Institut für Umweltschutzdienstleistungen aus dem Jahr 1997 vor. Die ehemalige Tankstelle wurde unter fachtechnischer Begleitung zurückgebaut. Die Empfehlung des Gutachtens lautet, dass danach die Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Altlastenkataster erfolgen kann. Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Bodens und der Bodenversiegelung für die unter den Betonfundamenten vorgefundenen sanierungsrelevanten Belastungen keine akute Gefährdung der Schutzgüter vorliegt. Jedoch empfiehlt das Gutachten bei einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderung / Abriss unterfachtechnischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen und die Auskoffnung des kontaminierten Bodens.

Darüber hinaus liegt ein Bericht über die „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WTG)“ für die Liegenschaft „Garnison Sassnitz“ (Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH -IABG-, Ottobrunn, Niederlassung Berlin, 23.02.1995) vor.

Im betreffenden Planbereich wurden in früheren Untersuchungen im Bereich des damaligen Fasslagers (Orientierende Erkundung 1996, Geotechnischer Bericht 2009) lokale Bodenbelastungen festgestellt, die jedoch keine akute Gefahr darstellen. Der Bereich ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung könnten sich daraus Gefahren bei unverändertem Zustand des Grundstückes ergeben. Die kontaminierten Bereiche sind im Rahmen von Gründungs- bzw. Abrissmaßnahmen unter fachtechnischer Begleitung durch einen Altlastensachverständigen auszukoffern und zu entsorgen.

Nach Abstimmung mit dem Kreis in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) ist künftig Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine baubegleitende Altlastenuntersuchung erforderlich!

Gemäß §10 und §11 KrW-/ AbfG ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenhubs verpflichtet. Abfälle die nicht verwertet werden können (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), sind entsprechend §10 und §11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung (AGS) des Landkreises Rügen erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wieder zu verwerten.

9 SCHALLSCHUTZ

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet (siehe Anlage 3). Das Plangebiet wird vorwiegend von den Geräuschen der Hafenstraße, des Parkplatzes an der Strandpromenade und vom Hafengebiet beeinflusst.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Lärmpegelbereich III, der östliche Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Ein schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist bereits Teil von Lärmpegelbereich IV. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, die innerhalb der Pegelbereiche umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche wurden für den Fall der höchstmöglichen Belastung aus der Umgebung und ohne eine im B-Plan-Gebiet gegebenenfalls als Lärmschirm wirkende Bebauung ermittelt. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch Baukörper vermindert, so kann von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

10 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND KOSTEN

Die Grundstücke im des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich mit Ausnahme des Anschlussbereiches der Tiefgaragenzufahrt an die Hafenstraße im Privatbesitz.

Der Eigentümer wird mit der Stadt Sassnitz einen städtebaulichen Vertrag abschließen und sich dabei zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichten.

Für die Stadt Sassnitz entstehen damit für das Bauleitplanverfahren und durch die städtebauliche Entwicklung des Areals keine Kosten.

11 SONSTIGES UND HINWEISE

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sollten zur Reduzierung des Anfluges von Insekten nur Außenleuchten mit Natriumdampflampen bzw. Weißlichtquellen mit UV-Schutz oder mit nur kleinen Lichtaustrittsflächen verwendet werden.

Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt

1.	Einleitung	36
2.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	36
2.1	Größe des Plangebietes	36
2.2	Städtebauliche Ziele	36
2.3	Darstellung im Landschaftsplan	37
2.4	Sonstige zu beachtende Schutzkriterien	37
2.5	Sonstige Umweltbelange	42
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	43
3.1	Bestandsaufnahme	43
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	45
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52
3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	56
4.	Zusätzliche Angaben	56
4.1	Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren.....	56
4.2	Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen.....	56
4.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	56
4.4	Methodik der Umweltprüfung	57
4.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	57
5.	Zusammenfassung des Umweltberichts	58

Bearbeitung:

OBER FREI RAUM Planung

Büro für
Stadtentwicklung,
Landschaftsplanung
und Gartenarchitektur

Dipl.- Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLA

Ulmenweg 11, 23942 Dassow
Telefon: 038826-86590
Telefax: 038826-86591
E-Mail m.ober@t-online.de

1. Einleitung

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Größe des Plangebietes

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m²</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.630
Sondergebiete (SO1 und SO2)	765
Verkehrsfläche	135
Grünfläche	745
<hr/>	
Gesamtfläche	10.275

2.2 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten mit dem Bauleitplanverfahren das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Es soll daher an dieser Stelle ein Wohnstandort einschließlich Beherbergungsfunktion entwickelt werden, der zu ungefähr einem Drittel durch eine altengerechte Wohnnutzung geprägt ist. Das darüber hinaus gehende Wohnen soll ungefähr jeweils zu einem Drittel aus Eigentümerwohnungen und zu einem Drittel aus Mietwohnungen bestehen. In Ergänzung treten standortentsprechend hafentouristische Nutzungen hinzu.

Mit diesem Planungsziel weicht die Stadt Sassnitz von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (Mischbauflächen) ab, sodass zur Entwicklung der städtebaulichen Ziele eine dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

2.3 Darstellung im Landschaftsplan

Die Stadt Sassnitz verfügt bisher über keinen Landschaftsplan.

2.4 Sonstige zu beachtende Schutzkriterien

2.4.1 FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines solchen Schutzgebietes noch in seiner direkten Umgebung eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt aber in einem Abstand von ca. 450 m zu der nördlich verlaufenden Waldkante des FFH-Gebiets DE 1447-302 „Jasmund“. Die hier verlaufende Schutzgebietsgrenze stellt zugleich den nördlichen Siedlungsrand des Ortskernes von Sassnitz dar.

Als weiteres NATURA 2000 – Gebiet ist für das Stadtgebiet von Sassnitz das FFH-Gebiet DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwarsieden“ gemeldet. Das Gebiet besteht aus zwei Habitaten, die dem Großen Mausohr als Winterquartier dienen. Der Eiskeller befindet sich in einem Abstand von ca. 500m östlich des Plangebietes. Die bewohnten Gebäuderuinen befinden sich ca. 2.200m südwestlich in Dwarsieden.

Unter Verweis auf die Entfernung zu den Schutzgebieten, auf den für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.28 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 4) sowie die vollständige Berücksichtigung resp. Sicherung seiner Hinweise durch artenschutzrechtliche Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplanes wird hiermit im Ergebnis im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für die FFH-Schutzgebiete offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Stadt Sassnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan Nr.28 auf eine vertiefende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann.

2.4.2 Naturschutzgebiete gemäß §23 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Naturschutzgebietes gemäß §23 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

2.4.3 Nationalparke gemäß §14 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Nationalparks gemäß §14 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

2.4.4 Landschaftsschutzgebiete gemäß §26 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß §26 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

2.4.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §20 NatSchAG M-V / §30 BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß §20 NatSchAG M-V / §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

2.4.6 Artenschutzrechtliche Belange gemäß §44 BNatSchG

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach §44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

- V. Für nach §15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, 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 das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. (Anlage 4).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen!

Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden!

Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Teil B Text übernommen worden und sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

2.4.7 Wald

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M - V sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

2.4.8 Baum- und Alleenschutz gemäß §18 und §19 NatSchAG M-V

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt gemäß §19 NatSchAG M-V nicht dem Alleenschutz.

Der das Plangebiet insbesondere an der südlichen Hangseite prägende und gemäß §18 NatSchAG M-V geschützte Altbaumbestand aus Buchen, von denen einige in den vergangenen Jahren schon Standsicherheitsrisiken abgenommen werden muss-

ten, ist aufgrund der zur Sicherung der Hangstabilität erforderlichen Hangabflachung nicht zu erhalten. Wegen der insgesamt erheblichen Erdarbeiten wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet. Die Baumstandorte sind Anlage 6 zu entnehmen.

Der Baumbestand ist grundsätzlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz geschützt und danach soweit möglich zu erhalten. Für alle das Ortsbild prägenden Bäume ist gem. §14 Abs. 1 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Vorpommern-Rügen ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen.

Zur Schaffung einer für die geplanten Anlagen erforderlichen Hangstabilität ist die Abräumung des kompletten Baumbestandes am Hang erforderlich. Die u. a. diesen Bereich betreffende festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzbindungen wird über textliche Festsetzungen entsprechend gestaltet.

2.4.9 Schutzgebiete und Schutzstreifen gemäß LWaG M-V

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Küstenschutzstreifen gemäß §37 LWaG M-V.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bezüglich der Auswirkungen auf die Küste durch das StALU geprüft.

Der Standort ist im Sinne des LWaGM-V nicht als Steilufer zu bewerten.

Die Planung ist mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar.

Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auf Flächen innerhalb dieses 200-m-Küstenschutzstreifens regelt sich nach §89 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2011. Zuständige Fachbehörde für Belange des Küstenschutzes und damit für die Beurteilung von Vorhaben und die Erteilung von Ausnahme von den Verboten des §89 LWaG M-V ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,50m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. NHN ist das seit 2005 gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt 15cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau. Durch die Stadt Sassnitz wird die dem B-Plangebiet vorgelagerte Steinschüttung Molenfuß Sassnitz ertüchtigt. Bereits im Genehmigungsverfahren zur Errichtung der Steinschüttung Molenfuß Sassnitz wurde deutlich, dass bei Eintreten einer sehr schweren Sturmflut mit Wasserständen bis zur Höhe des Bemessungswasserstandes (BHW= 2,60m NHN) ein erheblicher Wellenüberlauf auftreten kann und Schäden am hinterliegenden Gestaltungsbereich möglicherweise hingenommen werden müs-

sen. Bei extremen Sturmfluten muss auch mit erheblichem Geröllaufwurf gerechnet werden.

Auswirkungen, die von der Küstendynamik auf das Vorhaben einwirken und eventuell seinen Bestand gefährden können, hat der Bauherr somit im eigenen Ermessen zu prüfen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des B-Planes können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

2.4.10 Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen / Baudenkmale und Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter)

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner direkten Umgebung entsprechende Anlagen resp. Bau- und Bodendenkmale.

2.4.11 Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet ist fußläufig über die Hafenstraße und die Mühlenstraße im Norden zu erreichen. Für die allgemeine Zufahrt in das Plangebiet wurde im Rahmen des Planverfahrens eine vergleichende Variantenprüfung vorgenommen. Untersucht wurden die bisherige Gebietszufahrt über die Hafenstraße und eine Alternative Zufahrt von dem im Westen des Plangebiets verlaufenden Bereich der Hafenstraße.

Im Ergebnis erfolgt die Hapterschließung nun über die Zufahrt der Tiefgarage im Westen (siehe Anlage 2). Die Zufahrt wird durch die Umverlegung des bestehenden Fußweges so gestaltet, dass sie nicht den Verlauf des Fußweges quert.

Die innere Erschließung erfolgt über privatrechtlich zu sichernde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Für die Unterbringungen der für die zukünftigen Nutzungen des Baugebietes notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig. Hierfür ist eine Umgrenzung in der Planzeichnung festgesetzt, die ermöglichen soll, in Bezug auf die örtlichen Gegebenheit und technischen Anforderungen 100 – 120 Stellplätze unterbringen zu können. Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung für die Tiefgarage ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zur Genehmigung zu beantragen.

Im oberirdischen Bereich sollen darüber hinaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes lediglich noch ca. 6 – 8 Stellplätze für eine Kurzzeitnutzung angeordnet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen im Geltungsbereich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher geht, die aber derzeit als nicht signifikant eingeschätzt wird

2.4.12 Schallimmissionen / Schallemissionen

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet (siehe Anlage 4). Der westliche Bereich des Plangebietes ist Lärmpegelbereich II, der östliche Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, die innerhalb der Pegelbereiche umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche wurden für den Fall der höchstmöglichen Belastung aus der Umgebung und ohne eine im B-Plan-Gebiet gegebenenfalls als Lärmschirm wirkende Bebauung ermittelt. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch Baukörper vermindert, so kann von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

2.4.13 Geruchsimmissionen / Geruchsemissionen

Im Rahmen des Planverfahrens gab es bisher keine Hinweise auf zu berücksichtigende Geruchsimmissionen bzw. Geruchsemissionen.

2.5 Sonstige Umweltbelange

2.5.1 Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens

Der Stadt Sassnitz liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich vorhandener Altlasten der SGS Intercontrol GmbH Institut für Umweltschutzdienstleistungen aus dem Jahr 1997 vor.

Die ehemalige Tankstelle wurde unter fachtechnischer Begleitung zurückgebaut. Die Empfehlung des Gutachtens lautete, dass danach die Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Altlastenkataster erfolgen kann.

Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Bodens und der Bodenversiegelung für die unter den Betonfundamenten vorgefundenen sanierungsrelevanten Belastungen keine akute Gefährdung der Schutzgüter vorliegt. Jedoch empfiehlt das Gutachten bei einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderung / Abriss unterfachtechnischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen und die Auskofferung des kontaminierten Bodens.

Darüber hinaus liegt ein Bericht über die „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WTG)“ für die Liegenschaft „Garnison Saßnitz“ (Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH -IABG-, Ottobrunn, Niederlassung Berlin, 23.02.1995) vor.

Nach Abstimmung mit dem Kreis in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) ist künftig Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine baubegleitende Altlastenuntersuchung erforderlich!

Gemäß §10 und §11 KrW-/ AbfG ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenhubs verpflichtet. Abfälle die nicht verwertet werden können (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), sind entsprechend §10 und §11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung (AGS) des Landkreises Rügen erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wieder zu verwerten.

2.5.2 Abfallerzeugung

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.

2.5.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist von keinen Besonderheiten bezüglich einer möglichen Umweltverschmutzung sowie Belästigung auszugehen.

2.5.4 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ist im Hinblick auf verwendete Stoffe und Verfahren von keinem besonderen Unfallrisiko auszugehen

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)

3.1 Bestandsaufnahme

a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die zu bewertende Bestandssituation ist durch eine innerstädtisch aufgegebene Kasernennutzung an einer Hangkante oberhalb des alten Hafens gekennzeichnet, die sowohl durch die baufälligen Kasernengebäude als auch die innerhalb der vergangenen Jahre sich entwickelten Baum- und Gehölzbestände (vorwiegend Buchen, Eichen, Eschen, Birken, Pappeln, Brombeeren, Efeu) zwischen den Gebäuden und auf dem Südhang zur Ostsee geprägt. Das Gebiet liegt in direkter Verlängerung des

oberen Abschnittes der mit Kopfsteinpflaster gestalteten Hafestraße, bevor diese mit der ersten Kurve westlich des Geltungsbereiches in die Serpentina hinunter zum Hafen über geht.

Im Norden und Osten grenzen die Gärten der hier vorhandenen Nachbarbebauung an. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze führt der Hafestieg über eine Treppe als Fußweg nach unten in das Hafengebiet. Im Süden grenzt der Hangfuß direkt an die unterste Kehre der Hafestraße bzw. an die sich nach Osten anschließende Bebauung entlang der Promenade.

Das obere Areal ist durch diverse Gebäude und Verkehrs- und Platzflächen bebaut, wobei die Fläche bis an die Hangschulter heran ausgenutzt worden ist. Der Hang als solches ist ursprünglich dicht mit einem alten Buchenbestand bestockt gewesen, von denen aber bereits einige aufgrund ihrer mangelnden Standsicherheit gefällt werden mussten. Aufgrund der gegebenen geologischen Situation (siehe Anlage 1) stellt sich der Hang wie andere Hangbereiche in der Ortslage von Sassnitz als instabil dar, was in der Örtlichkeit hier schon optisch durch kippende Bäume und die am Böschungsfuß stehende und zunehmend herausgedrückte Natursteinmauer zu erkennen ist. Der Hang selbst ist innerhalb des Plangebietes nicht zu überwinden. Das gesamte Areal ist eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Grundlage für die Beurteilung der mit dem Bebauungsplan Nr.28 der Stadt Sassnitz verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Bestandssituation im Innenbereich.

Trotz der geplanten Umnutzung des Areals mit einem umfangreich vorhandenen Gebäudebestand und voll- bzw. teilversiegelten Wege- und Platzflächen ist mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderung des ehemaligen Kasernenstandortes eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Bodenbereichen verbunden. Dementsprechend ist für die dadurch zusätzlich betroffenen Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten. Darüber hinaus ist der im Gelände vorhandene Baumbestand im Wesentlichen nicht zu erhalten.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) *bei Durchführung der Planung*

- Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Kompensation von Eingriffen werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.

- Mensch

Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Revitalisierung des Areals des ehemaligen Kasernengeländes geschaffen. Es entsteht im oberen Bereich ein Wohnquartier mit besonderer Wohn- und Aufenthaltsqualität in reizvoller Lage über dem Hafen und im unteren Hangfußbereich in Ergänzung zur Promenadenbebauung weitere Angebotsmöglichkeiten für die Hafentouristik. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan für die Öffentlichkeit eine neue direkte Verbindung von der oberen Hafestraße bis hinunter in das Hafengebiet geschaffen, über die verschiedene Blickbeziehungen auf die Ostsee hinaus und in das Hafengebiet erlebbar gemacht werden.

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Gebietsentwicklung und damit verbundene Bebauung geht die Sicherung des derzeit als instabil bewerteten Hanges einher, sodass für diesen Bereich von einer Vermeidung des Risikos eines Abbruches oder einer Hangrutschung ausgegangen werden kann.

Es wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand von der Stadt Sassnitz insgesamt davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Ausweisungen des B-Planes kein Risiko besteht, das über die bereits bisher für den Menschen vorhandenen Risiken hinausgeht. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Entwicklung für das Schutzgut Mensch zu erwartenden Effekte insgesamt deutlich überwiegen.

- Pflanze

Der das Plangebiet insbesondere an der südlichen Hangseite prägende Altbaumbestand aus Buchen, von denen einige in den vergangenen Jahren schon Standsicherheitsrisiken abgenommen werden mussten, ist aufgrund der zur Sicherung der Hangstabilität erforderlichen Hangabflachung nicht zu erhalten. Wegen der insge-

samt erheblichen Erdarbeiten wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet.

Der Ausgleich soll soweit abzudecken über die mit den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Bäume erfolgen. Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebietes geeignete Pflanzstandorte mit den erforderlichen Bäumen zu bepflanzen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten.

Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten wird nicht angenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz mit dem Entwurf zum Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes nach derzeitigem Kenntnisstand ein sehr hohes Risiko. Die Stadt Sassnitz geht aber davon aus, dass dieses Risiko durch die mit dem Bebauungsplan im Plangebiet vorgenommenen Pflanzbindungen sowie die sonstigen nach den rechtlichen Vorgaben zu leistenden Ersatzpflanzungen kompensiert werden kann.

- Tier

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach §44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- VI. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- VII. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- VIII. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- IX. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

- X. Für nach §15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, 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 das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. (Anlage 4).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen!

Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden!

Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Teil B Text übernommen worden und sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

Nach Auffassung der Stadt Sassnitz besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn die mit dem arten-

schutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bei der Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

- Boden

Es wird überschlägig eingeschätzt, dass das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die vorangegangene Nutzung als Garnisonsstandort zu ungefähr 60% durch den Gebäudebestand sowie die Verkehrs- und Platzflächen versiegelt bzw. zumindest teilversiegelt ist.

Auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung der in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen gehen mit der durch den Bebauungsplan ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. In sofern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar die Eingriffe beschrieben, aber im Weiteren nicht differenzierter bilanziert.

Dennoch besteht mit den durch den Bebauungsplan über das bisherige Maß vorbereiteten Versiegelungen nach Auffassung der Stadt Sassnitz für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden grundsätzlich zunächst ein hohes Risiko.

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse (Stauchmoränencharakter mit weich- bis steifplastischen Geschiebemergel/-lehm, sehr weichplastische bis breiige Seekreide oder Sanden) erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Festsetzung zur Fassung und vollständigen Ableitung des Oberflächenwasser (Teil B Text Nr. 6.5). Damit erfolgt eine erhebliche Minimierung der ggf. durch Sickerwasser beeinflussten Risiken für die Hangstabilität und damit eine Hang- resp. Bodensicherung.

Insgesamt geht die Stadt Sassnitz damit nur von einem geringen Risiko für das Schutzgut Boden aus.

- Grundwasser

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. In sofern besteht auch für das Schutzgut Wasserhaushalt zunächst ein hohes Risiko.

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse (Stauchmoränencharakter mit weich- bis steifplastischen Geschiebemergel/-lehm, sehr weichplastische bis breiige Seekreide oder Sanden) erfolgt mit dem Bebauungs-

plan eine Festsetzung zur Fassung und vollständigen Ableitung des Oberflächenwasser (Teil B Text Nr. 6.5). Damit erfolgt eine erhebliche Minimierung der ggf. durch Sickerwasser beeinflussten Risiken für die Hangstabilität einerseits und andererseits eine kontinuierliche Wasserableitung aus der Hangschulter nebst damit einhergehender Hang- resp. Bodensicherung.

Insgesamt geht die Stadt Sassnitz damit nur von einem geringen Risiko für das Schutzgut Grundwasser aus.

- Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

- Klima

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und den nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubentwicklung während der Bauzeit zu erwarten.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima nach derzeitigem Kenntnisstand ein mittleres Risiko. Die Stadt Sassnitz geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die vorgenommenen Pflanzbindungen vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.

- Luft

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität kann sich durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der im Plangebiet selbst und den angrenzenden städtischen Bereichen bereits vorhandenen resp. zulässigen Versiegelungen und Immissionen sowie den ge-

troffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen werden diese zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima jedoch als geringfügig betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die das Plangebiet umgebenden Grünstrukturen insgesamt ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.

Bei Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die Luftqualität nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko, dass über die im Plangebiet bereits für dieses Schutzgut vorhandenen Risiken hinausgeht.

- Landschafts- und Ortsbild

Die zukünftige Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes über dem Hafengebiet geht mit einer Volumenzunahme für die zulässige Bebauung einher. Die Bebauung orientiert sich aber mit Ihrer Kubatur und Dichte dennoch an der sich aus der Altstadt an der Hangkante entlang entwickelnden Randbebauung. Auch die geplante Hangfußbebauung orientiert sich an dem Maßstab der bereits vorhandenen Promenadenbebauung. Für den gesamten Geltungsbereich wurden darüber hinaus örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die eine für den Bestand adäquate Architektursprache sicherstellen soll.

Wenngleich die mit der Hangsicherung einhergehende Beseitigung des Großgrüns zunächst einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild mit sich bringt, so wird mittelfristig durch die festgesetzten Pflanzbindungen wieder von einer ortstypischen Eingrünung des Gebietes und angemessenen Einbindung in das Ortsbild ausgegangen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko.

- Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

- zu erwartende Wechselbeziehungen

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.

Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt kei-

nen Anspruch auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden \rightleftharpoons Grundwasser \rightleftharpoons Mensch
 Boden \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Klima \rightleftharpoons Mensch
 Boden \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Tiere
 Boden \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Landschaftsbild \rightleftharpoons Mensch

Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung:

Tiere \rightleftharpoons Landschaftsbild \rightleftharpoons Erholung / Mensch

Entwässerungen (Wasserhaushalt):

Wasser \rightleftharpoons Pflanzen/Tiere \rightleftharpoons Landschaftsbild \rightleftharpoons Mensch
 Wasser \rightleftharpoons Boden \rightleftharpoons Mensch

Immissionen:

Boden \rightleftharpoons Wasser \rightleftharpoons Mensch
 Boden \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Tiere
 Luft \rightleftharpoons Mensch
 Luft \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Tiere \rightleftharpoons Mensch
 Luft \rightleftharpoons Boden \rightleftharpoons Pflanzen \rightleftharpoons Tiere \rightleftharpoons Mensch

Zerschneidung:

Tiere \rightleftharpoons Landschaftsbild \rightleftharpoons Mensch
 Landschaftsbild \rightleftharpoons Erholung / Mensch

Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

b) bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des B-Planes Nr.28 „Wohnanlage Villa Clara – Hafestraße“ würde die vorbeschriebene Konversion einer ehemaligen Kaserne zugunsten einer Entwicklung von Wohnnutzungen in Ergänzung durch touristischen Angebotsmöglichkeiten im Hafengebiet nicht erfolgen können und eine Nutzung des Areals nach heutigem Anspruch und Standart nicht möglich sein. Die mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Entwicklung einhergehende Sicherung des instabilen Hanges würde unterbleiben.

Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:

- Mensch
- Pflanze
- Tier
- Boden
- Grundwasser
- Oberflächenwasser
- Klima
- Luft
- Landschafts- und Ortsbild
- Sach- und Kulturgüter
- zu erwartende Wechselbeziehungen

Für die einzelnen Schutzgüter würden die vorbeschriebenen (zusätzlichen) Risiken unabhängig von der jeweiligen Möglichkeit ihrer Minimierung bzw. Kompensation zunächst einmal nicht entstehen.

Die mit den im Plangebiet durch die bisherigen Nutzungen für die verschiedenen Schutzgüter ggf. bereits verbundenen Risiken bestünden unverändert auch weiterhin.

Ohne die mit der Aufstellung des B-Planes Nr.28 im Plangebiet vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden außerdem die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Wirkungspfade der Wechselbeziehungen unverändert auch weiterhin bestehen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs.4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gemäß §18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach §30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach §33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach §34 des Baugesetzbuches die §§14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. In sofern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar die Eingriffe beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem

Kompensationserfordernis zugeordnet. Im Hinblick auf die insgesamt als positiv bewerteten Wirkungen der Innenbereichsentwicklung können mit dem Bebauungsplan gfs. zusätzlich über bereits bestehende Nutzungen resp. Eingriffe hinaus entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt als „eingriffsneutral“ betrachtet werden, da diese im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. In diesem Fall ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählt die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auch waldrechtliche Anforderungen sind ggf. zu beachten einschließlich der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen.

Grünordnerisches Leitbild ist die ortsgerechte Einbindung des Bebauungsplangebietes und die Stützung der Potenziale des Naturhaushaltes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen durchzuführen.

3.3.1 Vermeidung von Eingriffen

- Baum- und Biotopschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen und weiterhin zu erhaltenden Baumbestände sind insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 –Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen- (RAS-LP4) sind einzuhalten.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

- Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Bau-

straßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

3.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren.

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffs- und Risikominimierung:

- Festsetzung zur Ableitung (Fassung) von Niederschlagswasser
(Teil B Text Nr. 6.5)
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten
(Teil B Text Nr. 6.6 mit 6.6.1, 6.6.2 und 6.6.3)
- Hinweis auf die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Anforderungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Tieren
(Hinweis in der Begründung)
- Hinweis zum Umgang mit Bodenaushub
(Hinweis in der Begründung)

Folgende im Teil B Text des Bebauungsplans festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen außerdem der Kompensation von Eingriffsfolgen und Risiken:

- Festsetzung zur Gestaltung der privaten Grünflächen südlich und westlich des WA-Gebiets
(Teil B Text Nr. 6.1)
- Festsetzung zur Ausführung von extensiven und intensiven Dachbegrünungen
(Teil B Text Nr. 6.2)
- Festsetzung zur Pflanzung von Baumpflanzungen
(Teil B Text Nr. 6.3)
- Festsetzung von zur Pflanzung auszuwählenden Pflanzenarten
(Teil B Text Nr. 6.4)

3.3.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Stadt Sassnitz verzichtet unter Hinweis auf die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie seine Bestandssituation und die daraus resultierend nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Lage auf eine über das vorstehend beschriebene Maß hinausgehende Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine weitere Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

Unabhängig davon sind die nicht zu erhaltenden Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz bzw. nach den Auflagen aus der gem. §14 Abs. 1 BNatSchG ggf. zusätzlich bei der UNB des Landkreises zu beantragenden Baumfällgenehmigung zu ersetzen.

3.3.4 Waldumwandlung / Waldersatz

Für den Bebauungsplan Nr.28 ist weder eine Waldumwandlung noch ein Waldersatz erforderlich, da Waldflächen durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen sind.

3.3.5 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Stadt Sassnitz verzichtet unter Hinweis auf die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie seine Bestandssituation und die daraus resultierend nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Lage auf eine über das vorstehend beschriebene Maß hinausgehende Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine weitere Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

3.3.6 Zuordnung des Kompensationsdefizits

Die Ermittlung und Zuordnung eines Kompensationsdefizits erfolgt unter Hinweis auf die Beurteilungsgrundlage des Innenbereiches gemäß §34 BauGB für dieses Bebauungsplanverfahren nicht.

3.3.7 Zulässigkeit der Eingriffe

Die Stadt Sassnitz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die für die betrachteten Schutzgüter ermittelten Risiken soweit minimiert sind, dass die mit dem

Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter Bezug auf die Innenbereichsentwicklung dennoch als zulässig betrachtet werden können.

Im Ergebnis geht die Stadt Sassnitz davon aus, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Sassnitz die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr.28 formuliert.

Die mit den Planungszielen verbundene Innenbereichsentwicklung geht unmittelbar mit der Konversion einer ehemaligen Liegenschaft der Westtruppen der sowjetischen Truppen einher.

Mit der Zuordnung der Planungsziele zu dem dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren

Von dem Vorhaben ausgehende bzw. zu erwartende Sekundärwirkungen oder Folgeprojekte sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen

Der Umweltprüfung liegen folgende Informationsgrundlagen zu Grunde:

- Entwurf und Begründung zum Bebauungsplan Nr.28,
- Sonstige im Umweltbericht genannten Gutachten.

4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4.4 Methodik der Umweltprüfung

Die methodische Grundlage dieser Umweltprüfung ist das Prinzip der "Ökologischen Risikoanalyse". Sie gilt als allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren zur Abschätzung der Umweltfolgen von Vorhaben und Bebauungsplänen. Sie verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen verursachender Nutzungsauswirkung und den betroffenen natürlichen Ressourcen (Schutzgütern). Mit der ökologischen Risikoanalyse werden kausale Wirkungszusammenhänge erfasst, dargestellt und zur Risikoeinschätzung bewertet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 wurde von der Stadt Sassnitz festgelegt, dass dies unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffsfolgen in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

4.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.28 ausführlich mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der Stadt Sassnitz erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach §4 Abs.3 BauGB den Gemeinden mitzuteilenden Erkenntnissen.

Dies erfolgt im Rahmen der verschiedenen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. nach weiteren Regelungen.

Die Stadt Sassnitz geht daher davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Darüber hinaus wird die Stadt Sassnitz selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen:

- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen,
- Information der Behörden gem. §4 Abs.3 BauGB.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Stadt Sassnitz nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara – Hafestraße“ die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten mit dem Bauleitplanverfahren das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Es soll daher an dieser Stelle ein Wohnstandort einschließlich Beherbergungsfunktion entwickelt werden, der zu ungefähr einem Drittel durch eine altengerechte Wohnnutzung geprägt ist. Das darüber hinaus gehende Wohnen soll ungefähr jeweils zu einem Drittel aus Eigentümerwohnungen und zu einem Drittel aus Mietwohnungen bestehen. In Ergänzung treten standortentsprechend hafentouristische Nutzungen hinzu.

Mit diesem Planungsziel weicht die Stadt Sassnitz von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (Mischbauflächen) ab, sodass zur Entwicklung der städtebaulichen Ziele eine dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Die Stadt Sassnitz verfügt bisher über keinen Landschaftsplan.

Die zu bewertende Bestandssituation ist durch eine innerstädtisch aufgegebene Kasernennutzung an einer Hangkante oberhalb des alten Hafens gekennzeichnet, die sowohl durch die baufälligen Kasernengebäude als auch die innerhalb der vergangenen Jahre sich entwickelten Baum- und Gehölzbestände (vorwiegend Buchen, Eichen, Eschen, Birken, Pappeln, Brombeeren, Efeu) zwischen den Gebäuden und auf dem Südhang zur Ostsee geprägt. Das Gebiet liegt in direkter Verlängerung des oberen Abschnittes der mit Kopfsteinpflaster gestalteten Hafestraße, bevor diese mit der ersten Kurve westlich des Geltungsbereiches in die Serpentina hinunter zum Hafen über geht.

Im Norden und Osten grenzen die Gärten der hier vorhandenen Nachbarbebauung an. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze führt der Hafestieg über eine Treppenanlage als Fußweg nach unten in das Hafengebiet. Im Süden grenzt der Hangfuß direkt an die unterste Kehre der Hafestraße bzw. an die sich nach Osten anschließende Bebauung entlang der Promenade.

Das obere Areal ist durch diverse Gebäude und Verkehrs- und Platzflächen bebaut, wobei die Fläche bis an die Hangschulter heran ausgenutzt worden ist. Der Hang als solches ist ursprünglich dicht mit einem alten Buchenbestand bestockt gewesen, von denen aber bereits einige aufgrund ihrer man-

gelnden Standsicherheit gefällt werden mussten. Aufgrund der gegebenen geologischen Situation (siehe Anlage 1) stellt sich der Hang wie andere Hangbereiche in der Ortslage von Sassnitz als instabil dar, was in der Örtlichkeit hier schon optisch durch kippende Bäume und die am Böschungsfuß stehende und zunehmend herausgedrückte Natursteinmauer zu erkennen ist. Der Hang selbst ist innerhalb des Plangebietes nicht zu überwinden. Das gesamte Areal ist eingezäunt und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Grundlage für die Beurteilung der mit dem Bebauungsplanes Nr.28 der Stadt Sassnitz verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Bestandssituation im Innenbereich.

Trotz der geplanten Umnutzung des Areals mit einem umfangreich vorhandenen Gebäudebestand und voll- bzw. teilversiegelten Wege- und Platzflächen ist mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderung des ehemaligen Kasernenstandortes eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Bodenbereichen verbunden. Dementsprechend ist für die dadurch zusätzlich betroffenen Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten. Darüber hinaus ist der im Gelände vorhandene Baumbestand im Wesentlichen nicht zu erhalten.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet (siehe Anlage 4). Der westliche Bereich des Plangebietes ist Lärmpegelbereich II, der östliche Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet, die innerhalb der Pegelbereiche umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche wurden für den Fall der höchstmöglichen Belastung aus der Umgebung und ohne eine im B-Plan-Gebiet gegebenenfalls als Lärmschirm wirkende Bebauung ermittelt. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch Baukörper vermindert, so kann von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. (Anlage 4).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen!

Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem

Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden!

Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Teil B Text übernommen worden und sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

Nach Auffassung der Stadt Sassnitz besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bei der Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

Der das Plangebiet insbesondere an der südlichen Hangseite prägende Altbaumbestand aus Buchen, von denen einige in den vergangenen Jahren schon Standsicherheitsrisiken abgenommen werden mussten, ist aufgrund der zur Sicherung der Hangstabilität erforderlichen Hangabflachung nicht zu erhalten. Wegen der insgesamt erheblichen Erdarbeiten wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet.

Der Ausgleich soll soweit abzudecken über die mit den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Bäume erfolgen. Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebietes geeignete Pflanzstandorte mit den erforderlichen Bäumen zu bepflanzen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten.

Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten wird nicht angenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz mit dem Entwurf zum Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes nach derzeitigem Kenntnisstand ein sehr hohes Risiko. Die Stadt Sassnitz geht aber davon aus, dass dieses Risiko durch die mit dem Bebauungsplan im Plangebiet vorgenommenen Pflanzbindungen sowie die sonstigen nach den rechtlichen Vorgaben zu leistenden Ersatzpflanzungen kompensiert werden kann.

Es wird überschlägig eingeschätzt, dass das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die vorangegangene Nutzung als Garnisonsstandort zu ungefähr 60% durch den Gebäudebestand sowie die Verkehrs- und Platzflächen versiegelt bzw. zumindest teilversiegelt ist.

Auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung der in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen gehen mit der durch den Bebauungsplan ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. In sofern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar die Eingriffe beschrieben, aber im Weiteren nicht differenzierter bilanziert.

Dennoch besteht mit den durch den Bebauungsplan über das bisherige Maß vorbereiteten Versiegelungen nach Auffassung der Stadt Sassnitz für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden grundsätzlich zunächst ein hohes Risiko.

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse (Stauchmoränencharakter mit weich- bis steifplastischen Geschiebemergel/-lehm, sehr weichplastische bis breiige Seekreide oder Sanden) erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Festsetzung zur Fassung und vollständigen Ableitung des Oberflächenwasser (Teil B Text Nr. 6.5). Damit erfolgt eine erhebliche Minimierung der ggf. durch Sickerwasser beeinflussten Risiken für die Hangstabilität und damit eine Hang- resp. Bodensicherung. Insgesamt geht die Stadt Sassnitz damit nur von einem geringen Risiko für das Schutzgut Boden aus.

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. In sofern besteht auch für das Schutzgut Wasserhaushalt zunächst ein hohes Risiko.

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse (Stauchmoränencharakter mit weich- bis steifplastischen Geschiebemergel-/lehm, sehr weichplastische bis breiige Seekreide oder Sanden) erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Festsetzung zur Fassung und vollständigen Ableitung des Oberflächenwasser (Teil B Text Nr. 6.5). Damit erfolgt eine erhebliche Minimierung der ggf. durch Sickerwasser beeinflussten Risiken für die Hangstabilität einerseits und andererseits eine kontinuierliche Wasserableitung aus der Hangschulter nebst damit einhergehender Hang- resp. Bodensicherung. Insgesamt geht die Stadt Sassnitz damit nur von einem geringen Risiko für das Schutzgut Grundwasser aus.

Die zukünftige Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes über dem Hafengebiet geht mit einer Höhenzunahme für die zulässige Bebauung einher. Die Bebauung orientiert sich aber mit Ihrer Kubatur und Dichte dennoch an der sich aus der Altstadt an der Hangkante entlang entwickelnden Randbebauung. Auch die geplante Hangfußbebauung orientiert sich an dem Maßstab der bereits vorhandenen Promenadenbebauung. Für den gesamten Geltungsbereich wurden darüber hinaus örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die eine für den Bestand adäquate Architektursprache sicherstellen soll. Wenngleich die mit der Hangsicherung einhergehende Beseitigung des Großgrüns zunächst einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild mit sich bringt, so wird mittelfristig durch die festgesetzten Pflanzbindungen wieder von einer ortstypischen Eingrünung des Gebietes und angemessenen Einbindung in das Ortsbild ausgegangen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Stadt Sassnitz für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko.

Die Stadt Sassnitz verzichtet unter Hinweis auf die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie seine Bestandssituation und die daraus resultierend nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Lage auf eine über das vorstehend beschriebene Maß hinausgehende Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine weitere Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher nicht.

Für den Bebauungsplan Nr.28 ist weder eine Waldumwandlung noch ein Waldersatz erforderlich, da Waldflächen durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen sind.

Die Ermittlung und Zuordnung eines Kompensationsdefizits erfolgt unter Hinweis auf die Beurteilungsgrundlage des Innenbereiches gemäß §34 BauGB für dieses Bebauungsplanverfahren nicht.

Unabhängig davon sind die nicht zu erhaltenden Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz bzw. nach den Auflagen aus der gem. §14 Abs. 1 BNatSchG ggf. zusätzlich bei der UNB des Landkreises zu beantragenden Baumfällgenehmigung zu ersetzen.

Die Stadt Sassnitz geht davon aus, dass mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die für die betrachteten Schutzgüter ermittelten Risiken soweit minimiert sind, dass die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter Bezug auf die Innenbereichsentwicklung dennoch als zulässig betrachtet werden können.

Im Ergebnis geht die Stadt Sassnitz davon aus, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 „Wohnanlage Villa Clara – Hafestraße“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.28 ausführlich mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und nach dem derzeitigen Kenntnisstand die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert.

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring der Stadt Sassnitz erfolgt hierzu auf der Grundlage der bei den Umweltbehörden gewonnenen und nach §4 Abs.3 BauGB den Gemeinden mitzuteilenden Erkenntnissen. Dies erfolgt im Rahmen der verschiedenen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. nach weiteren Regelungen.

Die Stadt Sassnitz geht daher davon aus, dass ihr im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden unvorhergesehene und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen über die ausführenden Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Darüber hinaus wird die Stadt Sassnitz selbst folgende Überwachungsmaßnahmen durchführen:

- Überprüfung der Umsetzung sämtlicher zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 28 und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigungen,
- Information der Behörden gem. §4 Abs.3 BauGB.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Monitoring sind nach Einschätzung der Stadt Sassnitz nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Sassnitz am 16.12.2014 gebilligt.

Sassnitz, den 22.06.2017


Stadt Sassnitz
- Der Bürgermeister -

