

STADT SASSNITZ

LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1
„Stadthafen- Östlicher Teil“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a -
Bebauungsplan der Innenentwicklung (ohne Umweltprüfung)

BEGRÜNDUNG zur Satzung
(§ 9 Abs.8 BauGB)



Bestandsgebäude –Walterstraße 7

Auftraggeber: Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 039/5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung



Neubrandenburg, den 21.01.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlass und Ziel der Planung/ Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen
- 1.4 Kartengrundlage
- 1.5 Vorhandene Planungen
- 1.6 Bestandserfassung
 - 1.6.1 Nutzung und vorhandene Bebauung
 - 1.6.2 Stadttechnik
 - 1.6.3 Topographie und Baugrund
 - 1.6.4 Kennzeichnung von Flächen mit potentiell gefährdenden Einwirkungen
§ 9 Abs. 5 BauGB
 - 1.6.5 Denkmalschutz
 - 1.6.6 Gewässer – und Küstenschutz

2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.0 FLÄCHENBILANZ

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

7.0 HINWEISE

ANLAGE 1 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Büro PRO CHIROPTERA , Holger Schütt vom 10.03.2012

ANLAGE 2 Fotosimulation – Neubau Walterstraße 7, Schnitt mit angrenzender Bebauung Walterstraße 8 , Schnitt mit angrenzender Bebauung Walterstraße 7a und Stellungnahme des Rahmenplaners vom 27.08.2012

ANLAGE 3 Bauvorhaben Neubau Wohnanlage Strandburg, Walterstraße 7, 18546 Sassnitz – Prüfungsauftrag- Prüfung der statischen Berechnungen von Geo – International Dr. Johannes Feuerbach GmbH vom 01.11.2011 mit Ergänzung vom 12.01.2012

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der Erweiterung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“, liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes am südlichen Rand der Innenstadt von Sassnitz. Er erstreckt sich teilweise auf dem bereits bebauten Bereich des Steilhanges, der sich zwischen der Innenstadt und dem Stadthafen befindet.

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Geltungsbereiches des seit dem 01.08.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Sassnitz Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ und umfasst die Flurstücke 531 und 511/6 der Flur 5, auf dem das Wohn- und Geschäftsgebäude Walterstraße 7 steht, sowie Teile des Wegegrundstückes 1/38 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz (Kammweg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wird, um die verkehrliche Erschließung der hinten liegenden Grundstücke von der Walterstraße aus zu sichern, um das Flurstück 530/2 und um Teile des Flurstückes 511/6 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz um 168 m² erweitert.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von 1.202 m² auf.

Es wird im Norden begrenzt durch die Walterstraße und durch die Garten- und Hofnutzung der Wohnbebauung Walterstraße 6, 7a und 8.

Die östliche und die westliche Grenze liegen im begrünzten Hangbereich.

Die südliche Grenze ist die denkmalgeschützten Stützmauer. Die Mauer verläuft außerhalb des Geltungsbereiches parallel südlich des Kammweges. Sie bildet gleichzeitig den nördlichen Abschluss des Stadthafens.

1.2 Anlass und Ziel der Planung / Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am 06.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die südlich liegende Fläche des Plangebietes als private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung und dem Entwicklungsziel „Hangbefestigung“ bestimmt.

Für das innerhalb des Plangebietes als Büro- und Wohnhaus errichtete Gebäude Walterstraße 7 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Nutzung im Bestand vor. Auf Grund der schadhaften Bausubstanz ist der Abbruch des Hauses vorgesehen. Der Antrags des Herrn Sandro Wenzel zur Errichtung einer terrassierten Wohnanlage „Strandburg“ als Ersatzneubau auf dem Standort mit bis zu 8 Wohnungen auf dem Standort Walterstraße 7 war der Grund, die städtebaulichen Ziele für diese Grundstücke zu überdenken.

Die geänderten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet: der Erhalt der bestehenden Wohnnutzung und die Sicherung der Bebaubarkeit der bereits bebauten Grundstücke innerhalb des vorhandenen Stadtgebietes im Übergang von der Innenstadt zum Stadthafen durch die Festsetzung von Baufeldern innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes begründen die Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes den städtebaulichen Raum des Platzes „Am Hafenkontor“ im Stadthafen die gestalterisch wirkungsvoll zu ergänzen.

Die geplante Bebauung soll sowohl die Sichtbeziehungen von der Innenstadt aus als auch aus dem Plangebiet heraus berücksichtigen. Sie soll sich der Topografie des Hangs anpassen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan auf diesem Standort kein Baugebiet ausweist und somit kein Baurecht für die Errichtung eines neuen Gebäudes besteht, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ notwendig.

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da ein bereits bebautes Wohngrundstück, nachgenutzt und nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes wieder bebaut und gleichartig genutzt werden soll, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete des FFH Gebietes DE 1447-303 „Ruinen Dwasieden“ in 1.800 m Entfernung, „Sassnitz-Eiskeller“ in 900 m Entfernung sowie des FFH Gebietes 1447-302 „Jasmund“ in 480 m Entfernung werden durch die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“ nicht beeinträchtigt.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Das Verfahren wird vereinfacht, lediglich mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Erweiterung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M- V) vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S.102 in der derzeit gültigen Fassung.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diene der amtliche Lageplan, eine Vermessung im Maßstab 1:250 vom 06.06.2011, der auf der Grundlage der amtlichen Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen des Dipl. Ing. (FH) Arno Mill, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Mölln Medow 5, Altes Schulhaus, 18528 Sehlen der Flur 5 und Flur 7 der Gemarkung Sassnitz, am 13.09.2002 erstellt wurde.

Koordinatensystem GK 542/83, Höhenanschluss HN 76.

1.5 Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan

Die Erweiterung und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“ stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993) nicht überein. Der Flächennutzungsplan stellt zwischen der Innenstadt und dem Stadthafen eine Grünfläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Da es sich bei der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 um die Erhaltung einer vorhandenen Baufläche handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Grünzug zwischen der Innenstadt und dem Stadthafen bleibt bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem abgeschlossenen Verfahren angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

1.6 Bestandserfassung

1.6.1 Nutzung und vorhandene Bebauung

Das gesamte Plangebiet der Erweiterung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ wird vorrangig durch ein viergeschossiges Geschäfts- und

Wohnhauses geprägt. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine terrassierte Hangbebauung, die zwischen dem Kammweg und der Innenstadt errichtet wurde. Die Höhe des Gebäudes liegt auf der Nordseite zur Innenstadt gerichtet fast ebenerdig.

Das Gebäude und der nordwestlich liegende Schuppen werden abgebrochen.

Die jetzige Zufahrt zum Gebäude von der Walterstraße aus über die Flurstücke 530/2 und 511/6 der Flur 5 bleibt erhalten.

Über eine Treppe ist das Plangebiet an den Kammweg, der in Richtung Stadthafen führt angebunden. Diese private fußläufige Anbindung an den Kammweg bleibt ebenfalls erhalten. Der Kammweg wird im Süden von der ca. 4,00 m hohen Stützmauer begrenzt. Diese Stützmauer ist denkmalgeschützt. Sie befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“. Veränderungen an dem Denkmal sind nicht sind nicht vorgesehen.

Zur Erhöhung der Standsicherheit der Stützmauer sind Verankerungen eingebracht, die sich unterirdisch im Plangebiet befinden können. Diese sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

1.6.2 Stadttechnik

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen.

Die vorhandene Bebauung Walterstraße 7 ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Der vorhandene Anschluss wird weiter genutzt. Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm in der weiteren Bauvorbereitung zu regeln.

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Plangebiet und das Schmutzwasser wird über Freileitungen im Südosten des Flurstückes 511/6 gesammelt und über Pumpenanlagen und Druckrohrleitungen zu den Anschlusspunkte in Richtung Walterstraße abgeleitet. Zukünftig soll auch das anströmende Oberflächen- und Sickerwasser über Pumpenanlagen in Richtung Walterstraße abgeleitet werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Steilhangbereich ist laut Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 14.01.2013 unzulässig.

Eine vorhandene Mischwasserleitung, die nach der Stellungnahme des ZWAR, das Grundstück kreuzt, kann zurück gebaut werden.

Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch den ZWAR, d.h. durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) entsorgt.

Sämtliche weitere Anschlusspunkte für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, zur Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG sind im angrenzenden Straßenraum vorhanden und werden weiter genutzt.

Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz (48m³/h) ist laut Stellungnahme des ZWAR möglich.

1.6.3 Topographie und Baugrund

Das Gelände fällt von der Walterstraße im Nordwesten bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes 531 von 28,7 m über HN76 um 2,8 m auf 25,9 m über HN 76.

Das Grundstück 531, auf dem das Baufeld liegt, befindet sich vollständig auf dem Steilhang. Das Gelände fällt hier vom Norden mit einer Höhe von 25,9m ü HN76 um 18,4 m bis auf eine Höhe von 7,50 m über HN76 auf dem Kammweg.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 03.07.2012 liegt das Plangebiet in einem Steiluferbereich. Somit sind der § 89 Abs. 3 LWAG und die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs.3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern vom 23.03.2010 verbindlich.

In § 89 Abs. 3 LWAG heißt es: Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

Und weiter: Auf Grund der vorhandenen Schutzanlagen für den Hafen (Mole und Kaikante) ist **nicht** mit einer marinen Belastung des Kliffs zu rechnen, weshalb der Steiluferbereich der Kategorie II (Pkt.3.2) des v.g. Erlasses zugeordnet werden kann. Da keine natürlichen Hangausgleichsprozesse infolge marin-bedingter Prozesse zu erwarten sind, kann auch auf die Erstellung eines Gutachtes gem.Pkt.6 des o.a. Erlasses verzichtet werden.

Die Einschätzungen des StALU M-V aus der Sicht des Küstenschutzes umfassen ausdrücklich keine hydrogeologische Beurteilung des Steiluferbereiches. Es weist darauf hin, dass landbürtige Hangausgleichsprozesse insbesondere in Verbindung mit Oberflächen- und Grundwasser bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz hat nach wie vor Bedenken gegen die Bebauung, schreibt jedoch, dass die Auflagen des unten genannten Prüfstatikers unbedingt einzuhalten sind.

In einem der Stadt vorliegenden Baugrundgutachten Baugrunduntersuchungen: Vorgaben: Haus Strandburg, Sassnitz, Ingenieurbüro Weiße Kaiseritz 6,18528 Bergen auf Rügen Projektnummer 01/09/11 [1] wird ausgeführt, dass das Plangebiet ein Geschiebemergelstandort ist. Es überwiegen deshalb feinkörnige bindige Erdstoffe. Als Deckschicht existieren Auffüllungen von 3 bis 4 m Mächtigkeit, die im Ergebnis der baulichen Veränderungen im Hangbereich bei der Errichtung des vorhandenen Gebäudes und am Hangfuß bei der Errichtung der Stützwand entstanden sind. Der gewachsene Geschiebemergel ist speziell am Oberhang bis in größere Tiefen sehr einheitlich vorhanden. Erst unterhalb von 15 m Tiefe sind vereinzelt und ab 21 m Tiefe dominierend auch Sand und Schluffe vorhanden. Am Mittelhang ist der Mergel generell mit Sanden und Kreide durchsetzt.

Es kann im Plangebiet temporär zur Ausbildung von Schichtenwasser kommen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass von der Hangseite anströmendes Oberflächenwasser in größeren Mengen in den Boden versickert und so oberflächennah dauerhaft die bindigen Horizonte aufweicht.

Auf Grund des geologischen Untergrundaufbaus in Verbindung mit der Bildung von Schichtenwässern, die auf wasserstauende Schichten treffen, kann es zu Abrutschungen des Hangs kommen.

1.6.4 Kennzeichnung von Flächen mit potentiell gefährdenden Einwirkungen § 9 Abs. 5 BauGB

Auf Grund dieses Gefährdungspotenzials des möglichen Hangrutsches des Steilhanges wird das betroffene Plangebiet als Fläche mit potentiell gefährdenden Einwirkungen nach § 9 Abs. 5 BauGB kennzeichnet. Die Gefährdung besteht unterirdisch durch äußere geologisch und geohydrologisch bedingte Einwirkungen.

Diese Kennzeichnung hat eine Hinweis- und Warnfunktion. Die Risiken des Baugrundes werden damit dem Eigentümer nicht abgenommen. Das Risiko der Nutzbarkeit des Grund und Bodens muss jeder Grundstückseigentümer selber tragen (Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, Verlag C.H Beck München 2002).

Die Stadt Sassnitz bekennt sich mit dem vorliegenden Bauleitplan zu einer Bebauung des Standortes, da die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit der Sanierung Sassnitz Stadthafen, Ausbau Hafenstraße, der Stabilisierung des rutschungsgefährdenden Hanges dient und aus geologischer Sicht, auch in Verbindung mit anderen Maßnahmen (Hangentwässerung) geeignet ist, den Hangfuß der dahinterliegenden Hangschulter zu stabilisieren (siehe Stellungnahme des StALU vom 03.07.2012 Anlage 2).

Zur Prüfung der Bebaubarkeit des Plangebietes liegen neben dem oben erwähnten Baugrundgutachten [1, Statischen Berechnungen, Objektnummer PL011-11GR, Dr. Ing. H. Nietiedt, Beratender Ingenieur VBI Schillerstraße 1a 17033 Neubrandenburg, [2] sowie der Prüfbericht Nr. 1 Prüfnummer 10/11-11 des Prüfers Dr. Johannes Feuerbach geo-international Dr. Feuerbach GmbH, Mombacher Straße 49-53, 55, 122, Mainz, vom 01.11.2011 vor.

Der Prüfer Dr. Feuerbach führt in einer E-Mail vom 12. Januar 2012 aus, dass es sich bei dem Steilufer um ein inaktives Kliff handelt und für das geplante Bauprojekt die Planungen bzw. die statischen Berechnungen so wie bei allen anderen Bauprojekten, die sich in Hanglage befinden, auszuführen ist.

Entsprechend der oben genannten Unterlagen ist zur Standsicherheit der geplanten Bebauung die Errichtung einer Bohrpfahlwand und die Errichtung von Entwässerungsanlagen in einer Tiefe von 2 m unter Oberkante Gelände nördlich der Bohrpfahlwand mit Ableitung in das öffentliche Regenwassernetz vorgesehen.

Da mit den genannten Maßnahmen, neben der Standsicherheit des Gebäudes auch die Stabilität des Hanges gesichert wird, hält die Stadt Sassnitz an der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes fest und stimmt einer Bebauung zu.

Die in den vorliegenden Unterlagen vorgesehenen notwendigen Maßnahmen werden für die Stabilisierung des rutschgefährdeten Hanges als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 20 BauGB im Plan nach § 9 Abs. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgendermaßen festgesetzt:

1. Zur Sicherung und Stabilisierung des Hanges ist im Abstand von mindestens 1,00 m von der nordwestlichen Baugrenze auf eine Länge von mindestens 15 m eine Bohrpfahlwand (Durchmesser der Pfähle von 60 cm) zu setzen.
2. Um einer Durchweichung des Hanges durch anströmendes Oberflächen- und Sickerwasser entgegen zu wirken, sind innerhalb des Plangebietes nördlich der Bohrpfahlwand in einer Tiefe von 2 m unter Oberkante Gelände wirksame Entwässerungsanlagen mit Einleitung in das örtliche Regenwassernetz zu errichten.

Da sich die weiteren Hinweise und Auflagen des Prüfstatikers Dr. Feuerbach vom 1.11.2011 auf die Bauausführung beziehen, werden diese als Hinweis Nr. 1 folgendermaßen in den Plan übernommen und sind bei der weiteren Planung zu beachten:

Während der Bauausführung ist ein Baugrundgutachter beratend hinzuzuziehen.

Sollten sich die in dem Baugrundgutachten [1] angegebenen Kennwerte für ϕ' und c' nicht bestätigen, müssen die statischen Berechnungen entsprechend modifiziert werden. Für den Fall, dass sich während der Bauphase durch die Überwachung des Baugrundgutachters

ungünstigere Kennwerte für den Boden ergeben, als in den statischen Berechnungen zugrunde gelegt wurden, muss von der Baufirma ein temporärer Verbau vorgehalten werden. Die Probelastungen an mindestens 3 Nägeln sind nach den Statischen Berechnungen [2] durchzuführen.

1.6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Erweiterung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ ist kein Baudenkmal vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Abbruch des Gebäudes wird zur Standsicherheit des neuen Gebäudes und des Hangs eine Bohrpfahlwand errichtet. Eine Baugrunduntersuchung (23.02.2011) wurde durch das Ing. Büro Weiße aus Kaiseritz [1] vorgenommen. Für die Hangsicherung und den Baugrubenverbau erfolgte die statische Berechnung (20.06.2011) durch das Statikbüro Dr.-Ing. Heinrich-W. Nietiedt aus Neubrandenburg. [2]

Die Prüfung dieser Hangstatik erfolgte durch geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH aus Mainz, der Prüfbericht von Dr. Feuerbach (01.11.2011) und ein ergänzendes Schreiben vom 12.01.2012 liegen als Anlage 3 bei.

Die Weiteren notwendigen Maßnahmen zur Gründung des neuen Bauwerkes sind bei der konkreten Planung des neuen Gebäudes zu ermitteln.

Die an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Mauer wird bei der konkreten Planung des Bauvorhabens berücksichtigt und erhalten.

1.6.6 Gewässer- und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich im 200 m- Küstenschutzstreifen der Ostsee.

Es befindet sich jedoch in einem Küstenabschnitt, welcher nicht durch Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesichert ist. Auch perspektivisch ist die Errichtung derartiger Anlagen nicht zu erwarten. Somit werden die Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG nicht tangiert (laut Stellungnahme des StALU M-V vom 03.07.2012).

2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Planänderungen und Planfestsetzungen

Entsprechend den Zielen der Planung zur Erhaltung und zur Erneuerung der vorhandenen Wohnnutzung soll die bestehende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gesichert werden.

Damit entfallen die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hangbefestigung und die überlagernde Festsetzung als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von 967 m².

Der Kammweg war im rechtskräftigen Bebauungsplan in der genutzten vorhandenen Breite von 2,00 m festgesetzt. Durch die Änderung des Planes wird das Wegegrundstück, auf dem sich der Kammweg befindet, in seiner gesamten Breite von 3,50 m, einschließlich der nördlichen Stützmauer und des Grünstreifens als öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet entsprochen. Durch die Änderung hat sie nicht nur Bestandsschutz, sondern kann sich entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO entwickeln.

Laut § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Für eine geplante Bebauung, die die städtebaulich- gestalterisch repräsentativ die Nordseite des Platzes am Parkhaus baulich schließen soll, ist die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO von 0,4 auf 0,45 notwendig. Hierbei darf die Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (zum Beispiel Treppen) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Überschreitung der Obergrenze ist laut §17 Abs. 2 zulässig, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Ein besonderer städtebaulicher Grund ist die Gestaltung der Nordseite des Platzes am Hafenkantor im Stadthafen durch die Errichtung eines repräsentativen Gebäudes. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch die über der Grundfläche liegenden abgestuften kleineren Baufelder ausgeglichen. Es besteht dadurch die Möglichkeit, Terrassen für die Freizeitnutzung auszubilden. Weiterhin ist durch die Lage des Baugebietes in einem begrünten Hang in unmittelbarer Nähe zur Ostsee sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Da der Standort bereits bebaut ist, das vorhandene Gebäude abgebrochen wird und an dieser Stelle ein Neubau erfolgt, ist die Auswirkung auf die Umwelt nur unwesentlich. Durch den Ersatzneubau wird der Hang von Rutschungsgefahr gesichert. Es entstehen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Zufahrt zu dem Gebäude ist über die Walterstraße gesichert. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird auf dem Grundstück errichtet.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen.

Das städtebauliche Ziel, ein Gebäude zuzulassen, das sich der Topographie des Hangs anpasst, wird durch die sich verjüngenden Baufelder und den dazugehörigen maximalen Bauhöhen bestimmt.

Als Maß der Geschossflächenzahl gilt die Obergrenze des § 17 der BauNVO von 1,2. Sie wird nicht gesondert festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl ist nicht vorgesehen.

Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten versetzten Baufelder, für die jeweils die maximale Bauhöhe über dem Bezugspunkt HN76 bestimmt ist, kann ein viergeschossiges terrassiertes Gebäude mit einem Eingangsbauwerk auf der Terrasse über dem vierten Geschoss errichtet werden, das den städtebaulichen Zielen entspricht. Innerhalb des nördlichsten Baufeldes soll die Errichtung von unterirdischen Räumen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird hier ein unterirdisches Baufeld mit einer maximalen Höhe entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Wohnanlage mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet.

Um die Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet zu sichern, wird ausgehend von der Walterstraße eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht besteht hierbei zu Gunsten der Nutzer der Flurstücke 511/6 und 531 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 511/6 und 531 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die unterirdischen Anlagen zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung zu errichten und zu unterhalten.

Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung des Steilhanges wird entsprechend der textlichen Festsetzung 4.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes empfohlen, einen geschlossenen Bewuchs mit Sträuchern zu entwickeln, die sich auf Grund ihres intensiven Wurzelsystems bzw. durch Ausläuferbildung für die Böschungs- und Hangbefestigung eignen.

Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Elaeagnus commutata	Silberölweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lycium barbarum	Bocksdorn
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Symphoricarpos albus var laevigatus	Schneebeere
Symphoricarpos x chenaultii ‚Hancock‘	Bastardkorallenbeere

Um Schäden durch Erosion zu verhindern, sollte der vorhandene Bewuchs in Form von Gräsern und Kräutern nur im Bereich der Pflanzstelle entfernt werden. Die Gehölze sind regelmäßig zu verjüngen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und im angrenzenden Bereich existieren keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, deren Wurzelbereich im Plangebiet liegt und deren Stammdurchmesser 100 cm beträgt.

Durch die Baumschutzsatzung Stadt Sassnitz vom 13.11.2007 sind u. a. geschützt:

- alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang $> 60 > 100$ cm in 1,30 m Höhe außer Pappeln und Weiden.

Für den am westlichen Rand des Plangebietes liegenden geschützten Ahorn, Stammdurchmesser 20 bis 30 cm, wird die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Zur Sicherung und Stabilisierung des Hanges werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.20 BauGB festgesetzt.

So ist im Abstand von mindestens 1,00 m von der nordwestlichen Baugrenze auf eine Länge von mindestens 15 m eine Bohrpfahlwand (Durchmesser der Pfähle von 60 cm) zu setzen.

Um einer Durchweichung des Hanges durch anströmendes Oberflächen- und Sickerwasser entgegen zu wirken, sind innerhalb des Plangebietes nördlich der Bohrpfahlwand in einer Tiefe von 2 m unter Oberkante Gelände wirksame Entwässerungsanlagen mit Einleitung in das örtliche Regenwassernetz zu errichten.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen im Westen und Osten sind Grünflächen. Die nördlich angrenzende Fläche in der Walterstraße ist ebenfalls Wohnbauland.

Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen sind Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit, die jedoch nebeneinander verträglich sind.

Da die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen insbesondere auch durch Lärm beeinträchtigt werden, bilden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Grundlage für Bewertungen. Laut DIN 18005 sind zum

Schutz vor Lärm für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) vorgegeben.

Schallquellen befinden sich in der südlichen Nachbarschaft im Stadthafen.

Der Stadthafen wurde laut rechtswirksamen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt und von der Nutzungszusammensetzung mit einem Kerngebiet / Gewerbegebiet verglichen. Die Orientierungswerte für diese Gebiete sind laut DIN 18005 tags 65 dB, nachts 50-55 dB.

Durch den Umweltsachverständigen, Dr. Torsten Lober, wurde im Februar 2005 eine Schallimmissionsuntersuchung für den Bebauungsplan 10.1 Sondergebiet Stadthafen – Östlicher Teil erarbeitet.

Ermittelt wurden in diesem Gutachten die Vorbelastungen und die Prognose der Lärmimmission durch

- Freizeitlärm (Hafenfeste, Freizeitschiffahrt, Freiluftkonzerte)
- Gewerbelärm (Fischerei, Gewerbebetriebe, Freisitze an Gaststätten)
- Öffentlicher Straßenverkehrslärm (Parkplatz, Parkhaus).

Dabei wurde das Gebäude Walterstraße 7 als Immissionsort - 2. Obergeschoss, Höhe 19,5 m über HN in das Gutachten einbezogen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einer Karte der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zusammengefasst.

Für das Plangebiet ist der Lärmpegelbereich II 55- 60 dB (A) ausgewiesen.

Das Gebäude Walterstraße 7 wurde als Immissionsort -2. Obergeschoss, und einer Höhe von 19,5 m über HN in das Gutachten einbezogen.

Das Gutachten besagt, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte Nacht durch die Freisitze der Schank- und Speisewirtschaften kommen **kann**. Dies hängt von der weiteren Entwicklung der touristischen Infrastruktur im Hafengebiet ab.

Das Gutachten ergab auf Grund von Prognosen Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm insbesondere durch die Freisitze der Schank- und Speisewirtschaften von 42,3 dB tags und 41,4 dB nachts. Die Überschreitung des Nachtwertes um 1,4 dB wird als geringfügig betrachtet. Diese Überschreitung, die im Zusammenhang mit den möglichen Freisitzen der ansässigen Schank- und Speisewirtschaften zu sehen ist, beschränkt sich auf die Tourismussaison, die wiederum an eine entsprechende Witterung gebunden ist. Das Gutachten empfiehlt auf Grund des breiten Spektrums an Entwicklungsmöglichkeiten ein Monitoring der nächtlichen Lärmimmissionen nach § 4 c BauGB.

Durch den Straßenverkehrslärm entstehen am Immissionsort Beurteilungspegel von 53 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden durch die Nutzungen im Stadthafen die Orientierungswert der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrslärm eingehalten.

Auf Grund der Ausweisung des Plangebietes im prognostizierten Lärmpegelbereich II von 55 - 60 dB(A) werden innerhalb des Gebietes passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Tabelle 8 festgelegt.

Für schutzbedürftige Räume, wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, in Beherbergungsstätten, in Unterrichtsräumen u. Ä. sowie für Büroräume werden für die Außenbauteile der Gebäude, die in den Lärmpegelbereich II liegen, die erforderlichen Schalldämmmaße erf. $R_{w,res}$ in dB gefordert.

Die Lärmquelle Freizeitlärm ist über das gesamte Jahr im Stadthafen mehr oder minder durch die Freizeitschiffahrt ständig vorhanden. Unter der Bezeichnung Freizeitlärm fallen laut Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg - Vorpommern die Emissionen der Freizeit- und Hobbyschiffahrt sowie alle Festivitäten wie zum Beispiel Konzerte, Hafenfeste, Volksfeste, Rummel oder Märkte.

Die Freizeitlärmrichtlinie weist diesbezüglich spezielle Immissionsrichtwerte für die Zeiträume Tag, Tag in den Ruhezonen und lauteste Nachtstunde aus. Es wurde in dem Gutachten festgestellt, dass durch die Freizeitschiffahrt die Immissionswerte eingehalten werden.

Die jährlich Anfang Juli stattfindenden „Rügener Hafentage“ sind dem gegenüber ein seltenes Ereignis im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie.

Das Gutachten ergab, dass in Bezug auf Freizeitlärm durch den Volksfestbetrieb im Plangebiet zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Standort kommen kann.

Bei der Behandlung als seltenes Störereignis können die dafür in der Freizeitlärm-Richtlinie aufgeführten Pegelkriterien:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A) nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sind dafür sorgfältige Lärminderungsmaßnahmen bei der Vorbereitung der Veranstaltungen erforderlich. Bei seltenen Ereignissen besteht die Möglichkeit, die Nachtruhe um eine Stunde hinaus zu schieben.

Nach einem Urteil des BGH vom September 2008 (Bülow 2003) kann „bei Veranstaltungen, die für eine Stadt oder Gemeinde von besonderer Bedeutung sind und nur einmal jährlich stattfinden, Nachbarn auch nach 22 Uhr eine über die Richtwerte hinaus gehende Lärmbelästigung zuzumuten sein. Mit Rücksicht auf den Schutz der Nachtruhe gilt das in der Regel aber nur bis Mitternacht.

Für die weiterhin untersuchten musikalischen Freiluftveranstaltungen auf dem Hafenplatz werden noch stärkere Richtwertüberschreitungen erwartet. Soweit dies für Veranstalter und

Besucher akzeptabel ist, sollten derartige Veranstaltungen an den Werktagen außerhalb der Ruhezeit vorgesehen werden.

Von den weiteren Nutzungen Nachbarschaft in der Walterstraße sind keine störenden Immissionen, wie Lärm, Geruch, Erschütterungen u.ä. zu erwarten.

Auch vom Plangebiet selbst gehen keine die Nachbarschaft störenden Emissionen aus.

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität im städtebaulichen Raum zwischen Innenstadt und Stadthafen werden für den Geltungsbereich des Plangebietes einige wenige örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie betreffen die Gestaltung der Fassaden, einschließlich der Balkon- und Terrassenbrüstungen, der sichtbaren Dächer und das Anbringen von Rollläden, Markisen und von Werbeanlagen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der modernen Formensprache der näheren Umgebung und der Hafenarchitektur.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur Ausbildung von Fassaden und den vorgelagerten sichtbaren Balkon- und Terrassenbrüstungen in Putz, Beton, Glas oder Stahl bzw. in Kombination dieser Materialien in Verbindung mit Fassadentönen mit einem Hellbezugswert von größer gleich 50 % wird gesichert, dass sich das Gebäude in die Hafenarchitektur und in das Stadtbild einfügen. Sichtbare Dacheindeckungen sind ortstypisch mit Dachsteinen oder mit Metalleindeckung auszuführen.

Da die neue Wohnanlage repräsentativ den Platz am Hafenkontor auf der Nordseite baulich ergänzt und die Anlage auch vom Meer aus sichtbar ist, soll um Verunstaltungen am Gebäude zu verhindern, auf Markisen und auf die Fassade aufgesetzte Rollläden verzichtet werden. Aus dem gleichen Grund sollen Werbeanlagen auf den vom Stadthafen aus sichtbaren Gebäudeseiten nicht zugelassen werden.

Mit diesen Gestaltungsvorschriften bleibt den Bauherren ein ausreichender Freiraum für die individuelle Gestaltung ihrer Wohnanlage. Gleichzeitig sichert die Stadt, dass sich die neue Bebauung gestalterisch in das Stadtbild einfügt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ umfasst eine Fläche von 1.202 m².

Flächenbilanz im Geltungsbereich der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“	Fläche laut rechtskräftigem Bebauungsplan	Fläche laut Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“	
- Gesamtes Plangebiet	1.034 m ²	1.202m ² (Erweiterungsfläche 168 m ²)	100 %
- Öffentliche Grünfläche mit überlagerter Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	967 m ²	-	-
Baufläche: - allgemeines Wohngebiet (mit überlagernder Festsetzung Fläche mit Geh- Fahr – und Leitungsrecht)	-	1.101 m ² (96 m ²)	92%
- Öffentliche Verkehrsfläche- Fußweg	67 m ²	101 m ²	8%

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinander gesetzt.

Mit der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil 2 wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Wohnanlage vorbereitet. Dazu wird die vorhandene Bausubstanz abgebrochen.

Durch Herrn Holger Schütt vom Büro PRO CHIROPTEA wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 10.03.2012 erstellt (Anlage 1).

Demnach befinden sich im Plangebiet keine Sommer- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen. Nester von europäischen Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden und die als Reproduktionsstätten genutzt werden, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen der streng geschützten Arten.

Durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

7.0 HINWEISE

Im Zuge der weiterführenden Planung und der Baudurchführung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei der weiteren Gebäudeplanung ist der Prüfbericht Nr. 1 Prüfnummer 10/11-11 des Prüfers Dr. Johannes Feuerbach geo-international Dr. Feuerbach GmbH, Mombacher Straße 49-53, 55 122 Mainz (siehe Anlage 3) zu berücksichtigen.

Insbesondere ist während Bauausführung ein Baugrundgutachter beratend hinzuzuziehen.

Sollten sich die in dem Baugrundgutachten [1] angegebenen Kennwerte für ϕ' und c' nicht bestätigen, müssen die statischen Berechnungen entsprechend modifiziert werden. Für den Fall, dass sich während der Bauphase durch die Überwachung des Baugrundgutachters ungünstigere Kennwerte für den Boden ergeben, als in den statischen Berechnungen zugrunde gelegt wurden, muss von der Baufirma ein temporärer Verbau vorgehalten werden.

Die Probelastungen an mindestens 3 Nägeln sind nach den Statischen Berechnungen [2] durchzuführen.

2. Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen.