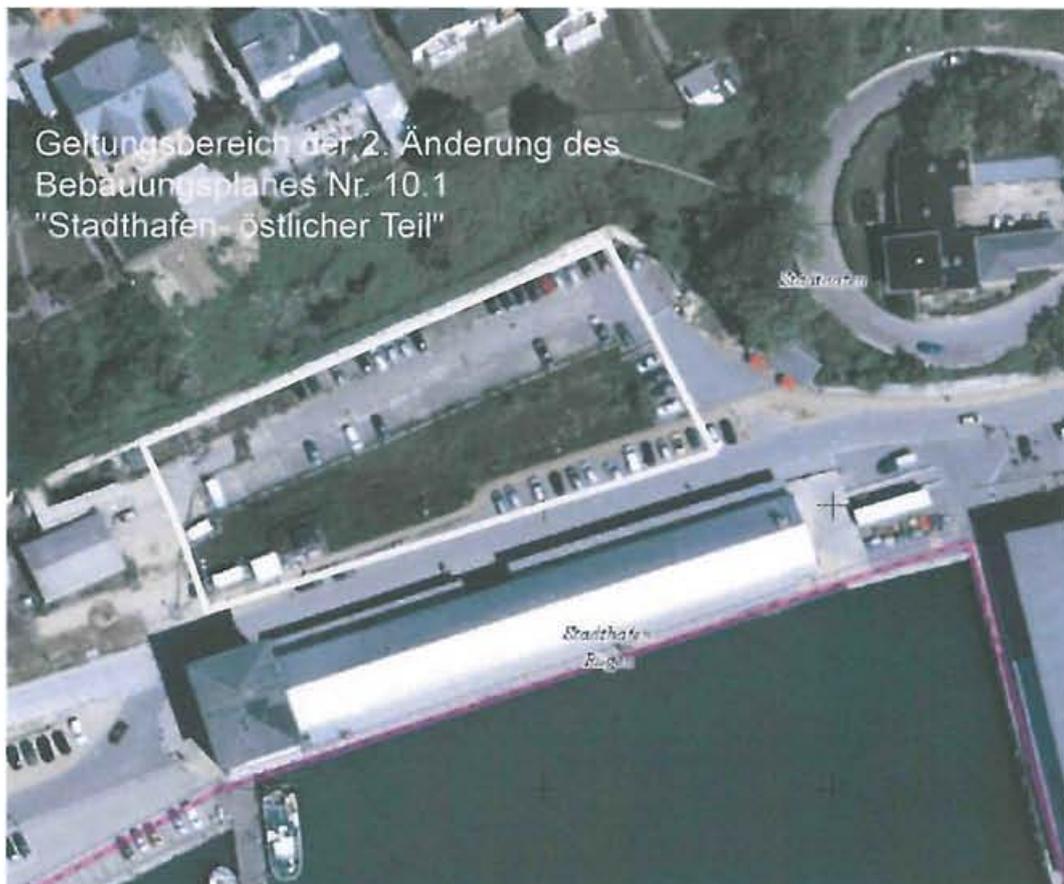


# STADT SASSNITZ

## LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1  
„Stadthafen- Östlicher Teil“ im vereinfachten Verfahren nach § 13  
(ohne Umweltbericht)

**BEGRÜNDUNG**  
(§§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB)



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV), 2013, <http://www.lverma-mv.de>

**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.: 0395/5810215  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, September 2013

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen
- 1.3 Kartengrundlage
- 1.4 Vorhandene Planungen
- 1.5 Bestandserfassung

### **2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **3.0 FLÄCHENBILANZ**

### **4.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES IN DER BAULEITPLANUNG**

### **1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Stadthafen von Sassnitz ist die Errichtung eines Parkhauses mit einer Kapazität von 500 Pkw-Stellplätzen zwischen der Stützmauer und dem Hafenkantor auf der Fläche der ehemaligen, bereits abgebrochenen Werkhalle (Netzboden) geplant. Das Parkhaus soll die 130 Stellplätze am Molenkopf und die sonstigen im Stadthafen verteilten 290 Stellplätze ersetzen sowie der Abdeckung des weiteren Bedarfs an Stellplätzen im Stadthafen von Sassnitz dienen. Ziel der Errichtung dieses Parkhauses ist das Ordnen des ruhenden Verkehrs zur Entlastung der übrigen Flächen im Stadthafen durch die teilweise Zentralisierung der Stellplätze im Parkhaus. Gleichzeitig erhöht sich durch dieses Vorhaben die Attraktivität im Hafenbereich. Der Standort des geplanten Parkhauses liegt in dem seit dem 01.08.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Sassnitz Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Er umfasst Teile der Flurstücke 3/6, 1/17, 1/37 und 1/29 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz.

Im Bebauungsplan wurde der Standort als Sondergebiet Parkhaus mit einer geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Höhe von 9,80 m über HN festgesetzt. Vorgesehen war die Unterbringung von 350 bis 450 Stellplätze.

Im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung für dieses Parkhaus stellte sich heraus, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Höhe von 9,80 m über HN für das Parkhaus zwei Ebenen mit 386 Stellplätzen errichtet werden könnten (ohne Dach).

Zur Errichtung der geplanten Ersatzstellplätze und für den zwischenzeitlich gestiegenen Bedarf von 500 reicht diese Kapazität nicht aus. Zur Abdeckung des geplanten Bedarfs sind zwei weitere Parkdecks notwendig. Zusätzlich soll das Parkhaus aus Sichtschutzgründen mit einem Dach ausgebildet werden. Zur Berücksichtigung dieser Belange wird es notwendig, die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlage im Sondergebiet Parkhaus von 9,80 m über HN 76 auf 19,00 m über HN 76 zu ändern.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die maximale Höhe der baulichen Anlagen liegt die Entwurfsplanung des Architekturbüros GbR Hartmut und Ilona Pieper, Buchenweg 7, 18609 Binz vom 20.04.2012 zu Grunde.

In dieser Planung ist die Errichtung eines Parkhauses mit vier Ebenen und mit einem Gründach geplant. Der Entwurf sieht vor, das Parkhaus mit einem Abstand von 5,00 m zur Stützmauer zu errichten. Direkt entlang der Stützmauer sind Stellplätze geplant, die durch eine Auskragung vom Parkhaus aus überdacht werden sollen.

Gleichzeitig soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes das Sondergebiet Fischereigeräte nicht mehr gesondert festgesetzt werden. Das Sondergebiet Parkhaus wird um die Fläche des Sondergebietes Fischereigeräte erweitert und die rechtskräftige zulässige Nutzung im Sondergebiet Fischereigeräte, Lagerräume für Fischereigeräte zu errichten, wird neu zusätzlich innerhalb des Sondergebietes Parkhaus als untergeordnete Nutzung zugelassen. Außerdem sollen auch Lagerräume, die dem Hafenbetrieb dienen, innerhalb des Sondergebietes zugelassen werden.

Die Änderungen betreffen sowohl den Planteil A als auch die textlichen Festsetzungen Teil B. Zur besseren Lesbarkeit des Planes werden die bereits rechtskräftigen, nicht geänderten textlichen Festsetzungen, die das Plangebiet betreffen, übernommen. Sie werden farblich (grau) von den Änderungen abgesetzt.

## **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“. Er umfasst mit einer Größe von 3792 m<sup>2</sup> das Baufeld 1 mit den dort nach § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebieten Parkhaus (0,32 ha) und Fischereigeräte (0,06 ha).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile der Flurstücke 1/25, 1/17 und 3/6 der Flur 7 der Gemarkung Sassnitz. Die Werkhalle (ehemaliger Netzboden) ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Die Fläche wird zurzeit als Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird im Norden begrenzt durch die denkmalgeschützte Stützmauer mit anschließendem Steilhang in Höhe der Villa Aegir. Die Mauer verläuft

außerhalb des Geltungsbereiches parallel südlich des geplanten Kammweges. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Trafostation und an den unbebauten Vorbereich des Ladengeschäftes (Hafenbäcker) an der Mauer.

Die südliche Grenze wird durch die Straße am Stadthafen mit der anschließenden Lager- und Werkhalle und dem Hafenkantor gebildet.

Im Westen befindet sich zurzeit noch die Werkhalle der HBEG mbh Sassnitz und die Treppenanlage des Fußweges, der den Stadthafen mit der Stiftstraße verbindet.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan soll im Westen angrenzend an das Parkhaus ein Verkehrsplatz für den Mischverkehr entstehen, über den die Erschließung des Parkhauses gesichert werden kann. Ansonsten liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung direkt an der Straße am Stadthafen und ist über diese erschlossen.

## **1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

### Verfahren

Das Verfahren erfolgt nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, da durch die Planungsziele der 2. Änderung

- die Grundzüge der Planung durch die Änderungen und Ergänzung nicht berührt werden,
- die vorgesehenen Änderungen keine Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Da das Gebiet im Stadthafen von Sassnitz liegt, ursprünglich bebaut war und nun wieder bebaut 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“ nicht beeinträchtigt.

Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 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 2. 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 am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- 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).

### **1.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der digitale Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke. Meissner. Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Königsstraße 11, 18528 Bergen, gemessen im Januar/Februar 1996 im Maßstab 1:500, Koordinatensystem GK 542/83, Höhenanschluss HN, mit selbst eingetragenen Ergänzungen aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst

Kataster – und Vermessungsamt, Gemarkung 133138 Sassnitz, Flur 007, Maßstab 1:1000 vom 22.03.2013.

#### **1.4 Vorhandene Planungen**

##### Flächennutzungsplan

Die 2. 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, die digitalisierte Fassung seit dem 08.10.2001) überein.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz stellt auf dem Standort ein sonstiges Sondergebiet Hafen, überlagert mit einer öffentlichen Parkfläche dar. Somit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **1.5 Bestandserfassung**

##### Nutzung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen- Östlicher Teil“ wird nach Abbruch der Werkhalle teilweise für PKW-Stellplätze genutzt, teilweise ist es im Übergang zur Straße Am Stadthafen eine ungenutzte Brachfläche.

Entlang der Straße befinden sich ein Gehweg und eine mit Kopfsteinen gepflasterte Fläche für 15 Pkw-Stellplätze sowie die Straßenbeleuchtung. Im Südwesten steht eine Imbissverkaufsstelle. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Entwässerungsleitungen.

Mit der Realisierung der Planung werden die Stellplätze im Parkhaus untergebracht, die Imbissverkaufsstelle und die Entwässerungsleitungen der ehemaligen Werkhalle werden abgebrochen.

##### Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist stadttechnisch über die Straße am Stadthafen erschlossen.

Sämtliche Anschlusspunkte für die Regen- und Schmutzwasserableitung, für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, für die Versorgung mit Trinkwasser sowie den Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG sind im angrenzenden Straßenraum vorhanden und werden zum größten Teil weiter genutzt bzw. wenn notwendig umzuverlegen.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup> /h kann über die bestehenden Hydranten über das Trinkwassernetz bereit gestellt werden.

Verkehrlich ist das Plangebiet der 1. Änderung über die Straße Am Stadthafen gut erschlossen.

#### Topographie und Baugrund

Das Gelände ist fast eben. Es liegt auf Höhen von 2,58 m über HN 76 im Nordosten, 2,37 m über HN 76 im Südosten, 2,77 m über HN im Nordwesten und 2,31 m über HN im Südwesten.

Laut geotechnischem Bericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.01.2005 wurden innerhalb des Plangebietes zwei Bohrungen niedergebracht. Beim Baugrund handelt es sich um Aufschüttungen, unterlagert von Geschiebemergel und Kreide. Für das konkrete Bauvorhaben wird ein gesondertes Baugrundgutachten erstellt.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Die angrenzende denkmalgeschützte Stützmauer wird durch das Bauvorhaben nicht verändert.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### Gewässer- und Küstenschutz

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

Es liegt 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.

#### § 34 Bundeswasserstraßengesetz

Entsprechend der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund vom 12.09.2013 dürfen nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklame im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Wasser aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme /Genehmigung vorzulegen.

Lichtwerbeanlagen, die vom Wasser aus sichtbar sind, sind entsprechend der Forderung des Wasser- und Schifffahrtsamtes laut Stellungnahme vom 12.09.2013 nicht zulässig.

#### Bemessungshochwasserstand

Der Bemessungshochwasserstand für den betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ohne Beachtung des örtlich zu erwartenden Wellenauslaufes ist mit 2,60 NHN festgelegt. Der Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf. Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt mit Höhen um 2,30 m HN76 innerhalb der Fläche, für die der Bemessungshochwasserstand zutrifft. Bei der geplanten Bebauung innerhalb des Gebietes sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### Altlasten

Im westlichen Plangebiet liegt im Bereich der Werkhalle (ehemalige Kräuterhalle) eine Altlastenfläche. Sie ist im Plan gekennzeichnet.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan - Begründung wurde im Jahr 2004 eine Detailerkundung zur Boden- und Grundwasserkontamination durchgeführt. Untersucht wurde der Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden. Die ermittelten Werte wurden mit dem oberen Prüfwert (1000 mg/kg für MKW bzw. 10 mg/kg für PAK) sowie dem oberen Maßnahmeschwellenwert (5000mg/kg für MKW bzw. 100 mg/kg für PAK) der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) verglichen.

Im Bereich der ehemaligen Kräuterhalle wurde ein MKW-Gehalt von 7.124 mg/kg festgestellt. Bei der Grundwassermessstelle zwischen der Kräuterhalle und dem Bereich der ehemaligen Kesselwagenentleerung werden im Grundwasser die oberen Maßnahmeschwellenwerte der LAWA für MKW (1 mg/l) mit 16 mg/l, für PAK ohne Naphthalin (2 µg/l) mit 3.718 µg/l sowie für Naphthalin (10 µg/l) mit 130 µg/l deutlich überschritten. Die Werte für BETX und Benzol werden nicht überschritten.

Im Gutachten wird vorgeschlagen, in den Kontaminationsschwerpunkten eine Bodensanierung durch Aushub des Bodens in der ungesättigten Zone und der Wasserwechselzone, d. h. bis etwa 2,0 m unter Gelände durchzuführen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund als zuständige Bundesbodenschutzbehörde hat das Gutachten geprüft und im Ergebnis der Prüfung festgestellt, dass derzeit keine weitere Schutzgutgefährdung zu erkennen ist und direkte Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht erforderlich sind.

Mit den vorgeschlagenen Bodenaustauschmaßnahmen für die oberflächennahen Bereiche können nur relativ geringe Mengen der Bodenbelastung entfernt werden. Die bedenklichen Belastungen sind in Tiefen von ca. 2,5 m bis 4,0 m anzutreffen. Eine Totalsanierung wäre nur mit hohem technischem und finanziellen Aufwand möglich, ist aber mit der geringen Schutzgutgefährdung hier nicht vertretbar. Es wurde festgestellt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen weder zielführend noch nachhaltig sind. Mit den gegebenen örtlichen Bedingungen sind derzeit keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ableitbar, zumal die kontaminierten Bereiche mit der gegenwärtigen bzw. zukünftigen Oberflächenversiegelung gegen eindringendes Niederschlagswasser zusätzlich geschützt sind.

Für die erheblich belasteten Flächen sind keine Nutzungen vorgesehen, für deren Verwirklichung Vorkehrungen und Maßnahmen zur Behandlung der Altlasten erforderlich sind.

Im Bebauungsplan werden somit keine Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung von Altlasten festgesetzt.

Die Kennzeichnung der belasteten Flächen soll darauf hinweisen, dass bei Bodenaushub im Zuge von Baumaßnahmen in diesen Bereichen abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten sind.

#### Bestimmungen des Zollverwaltungsgesetzes

Laut Stellungnahme des Hauptzollamtes vom 05.09.2013 bestehen aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Entsprechend § 15 Abs. 1 ZollVG dürfen jedoch Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Grenzen.

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 Ändern

einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung zum konkreten Bauvorhaben wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens vor Beginn der Baumaßnahme unter Vorlage der individuellen Planungen beim Hauptzollamt Stralsund Sachgebiet Abgabenerhebung eingeholt.

## 2.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### Planänderungen und Planfestsetzungen

Entsprechend den Zielen der Planung zur Sicherung eines Parkhauses mit 500 Stellplätzen in entsprechender Größe werden beide innerhalb des Gebietes festgesetzten Sondergebiete Parkhaus und Fischereigeräte unter der neuen Festsetzung Sondergebiet Parkhaus zusammengefasst. Damit entfällt das Sonstige Sondergebiet Fischereigeräte.

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient der Errichtung eines Parkhauses. Zulässig sind nach § 11 BauNVO die Errichtung eines Parkhauses und dieser Nutzung untergeordnete Lagerräume für Fischereigeräte und für den Hafenbetrieb. Durch diese neue Festsetzung besteht die Möglichkeit, innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche des Parkhauses eventuell bei Bedarf und auch zu einem späteren Zeitpunkt untergeordnet der Hauptfunktion des Parkens auch Lagerräume für den Hafenbetrieb und für Fischereigeräte zu errichten.

Damit das Parkhaus die Kapazität der für den Stadthafen notwendigen 500 Stellplätze abdecken kann, ist die Änderung der Höhe der baulichen Anlage von 9,80 m über HN 76 auf maximal 19,00 m über HN 76 notwendig. Laut Entwurf des Parkhauses ist im Bereich der Straße Am Stadthafen ein Gebäude mit einer Höhe von 15,70 m geplant. Das entspricht einer Höhe von 18,00 m über HN 76. Damit wird der Baukörper die benachbarte Werkhalle um ca. 9,00 m und den Kopfbau der Werkhalle, das Gebäude des Hafenkontors um ca. 3,50 m überragen. Die obere Kante des Parkhauses mit dem geplanten Gründach wird ca. 7 m unterhalb der Böschungsoberkante des Steilhangs liegen. Sichtbeziehungen von angrenzenden Gebäuden der Innenstadt auf das Meer sind weiterhin möglich.

Da innerhalb des Plangebietes keine seitlichen Grundstücksgrenzen vorhanden sind, wird die geschlossene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert.

Zur Errichtung eines Parkhauses mit der notwendigen Kapazität wird in der abweichenden Bauweise bestimmt, dass innerhalb des Baufeldes ein Gebäude in einer maximalen Länge von 100 m errichtet werden kann. Ansonsten gilt die offene Bauweise mit der Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen.

Da die genaue Lage Ein- und Ausfahrten im Südwesten des Parkhauses zurzeit nicht genau bestimmbar ist, wird textlich § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass im Bereich der Südwestwand des Parkhauses jeweils bis zu zwei Ein- und Ausfahrten in Richtung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischfläche Am Parkhaus zulässig sind.

Nachdem der Bemessungshochwasserstand für den betreffenden Küstenabschnitt im Plangebiet gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ohne Beachtung des örtlich zu erwartenden Wellenauslaufes neu 2,60 NHN festgelegt wurde, wird zum Schutz vor Hochwasser nur eine Erdgeschossfußbodenhöhen ab 2,60 NHN zugelassen.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die das Plangebiet betreffen, gelten weiterhin. Sie werden zur Vollständigkeit und besseren Lesbarkeit des Planes übernommen und in der Farbe grau dargestellt.

#### Immissionschutz

Die geplante Höhenänderung des Parkhauses von 9,80 m über HN 76 auf maximal 19,00 m über HN 76 und die Erhöhung der Kapazität von 350- 450 Stellplätze auf 500 Stellplätze werden sich unter Beibehaltung der geplanten Überdachung und den geschlossenen Fassaden auf der Nord- und Westseite des Gebäudes nicht negativ auf die Schallimmission auswirken.

Für die Schallimmissionsuntersuchungen des Bebauungsplanes wurden PKW-Zahlen für das Parkhaus zu Grunde gelegt, die unter Betrachtung der Gesamtsituation in Sassnitz ermittelt worden sind. Auf Grund der geringfügigen Kapazitätsänderung von 50 Stellplätzen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Fahrzeugzahlen kommen.

Die textliche Festsetzung im Plan: In den mit F1 gekennzeichneten Bereichen im Sondergebiet Parkhaus müssen aus Schallschutzgründen geschlossene Fassaden mit Außenbauteilen errichtet werden, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res} \geq 25$  dB besitzen, gilt somit weiterhin.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch einen höheren Baukörper eine Verbesserung der Abschirmung der Geräuschemissionen, ausgehend von der offenen Südseite des Parkhauses einerseits und auch von der Hafensstraße und dort anliegenden Gewerbe andererseits, eintreten wird.

### 3.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ umfasst eine Fläche von 3.792 m<sup>2</sup>.

Flächenbilanz im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“	Fläche laut rechtskräftigem Bebauungsplan	Fläche laut 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“	
- Gesamtes Plangebiet	3792 m <sup>2</sup>		100 %
- Sonstiges Sondergebiet Parkhaus	0,32 ha	0,38 ha	100 %
- Sonstiges Sondergebiet Fischereigeräte	0,06 ha		

### 4.0 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 bauanlagen- 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, auseinandergesetzt.

Mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Stadthafen - Östlicher Teil“ wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Parkhauses auf eine zwischenzeitlich als Stellplatzfläche genutzte gewerbliche Brachfläche vorbereitet.

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

Durch den Diplom-Landschaftsökologen Jens Berg, Passow, Pappelstraße 11, 17121 Görmin wurde die an das Plangebiet angrenzende Stützmauer am 20.03.2013 auf eine Besiedlung, Besiedlungsspuren bzw. Lebensstätten geschützter Arten untersucht.

Es konnte keine Besiedlung und es konnten auch keine potentiellen Lebensstätten festgestellt werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im Bereich der Stützmauer keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

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.

Durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.