

STADT SASSNITZ LANDKREIS RÜGEN

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

Begründung zur 3. Änderung der Satzung
einschließlich Umweltbericht
(§ 9 Abs. 8 BauGB der derzeit gültigen Fassung)

Auftraggeber: BIG Städtebau M-V GmbH
als treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Sassnitz
Fährstraße 22
18439 Stralsund

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de



Neubrandenburg, den 19.06.2006

INHALT

1.0 PLANUNGSANLASS, RECHTSGRUNDLAGEN, KARTENGRUNDLAGEN

2.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 3. ÄNDERUNG

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.4 Zusätzliche Angaben

1.0 PLANUNGSANLASS, RECHTSGRUNDLAGEN, KARTENGRUNDLAGEN

Am 13.06.2005 hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" erfolgt auf Grund der Konkretisierung der Planungsziele der Stadt Sassnitz für den Bereich des Rügenplatzes.

Die funktionell, städtebaulich und gestalterisch neuen Ziele sind im Gestaltungskonzept zur Umgestaltung des Rügenplatzes durch das Büro WES und Partner im Jahr 2004 dargestellt worden. Die wesentlichen Inhalte des Konzeptes bilden die Grundlage für die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die neuen Planungsziele sind:

1. Die Erweiterung des Rügenplatzes als befestigter Platz mit einer Nutzung als Markt und für andere städtische Veranstaltungen und mit einem Pavillon für gastronomische Zwecke
2. Die Errichtung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Rügenplatz und dem Stadthafen durch eine Fußgängerbrücke und die Erweiterung des Fußgängerbereiches Rügenplatz in Richtung Stadthafen
3. Die Erweiterung des Baufeldes des Kurhotels mit der Möglichkeit auf dem Grundstück Tiefgaragen unterzubringen.

Durch die Umsetzung der Ziele werden Änderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Stadtzentrum“- 2. Änderung notwendig, die die Grundzüge der Planung berühren. Damit kann das Verfahren zur Aufstellung dieser Satzung nicht vereinfacht nach § 13 BauGB erfolgen.

Dieser Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „ Stadtzentrum“ wird ein Umweltbericht beigelegt, der sich nur auf die geänderten Inhalte des Planes bezieht.

Rechtsgrundlagen für dieses Verfahren sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVOI Bl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz-LPIG i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl.) Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61).

Als Kartengrundlage diente der digitale Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke.Meissner.Schönemann öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

PF 1528, 18525 Bergen, Tel.: 03838 252801, Fax.: 03838 252802 gemessen im Januar / Februar 1996 im Maßstab 1:500, verkleinert in den Maßstab 1:1000 Höhenbezug HN.

Im Plan Teil B werden nur die textlichen Festsetzungen übernommen, die für den Geltungsbereich der 3. Änderung zutreffen. Alle Änderungen und Ergänzungen in den textliche Festsetzungen werden gesondert hervorgehoben.

Nicht mehr zutreffende Festsetzungen wurden im Verfahren durchgestrichen dargestellt. In der endgültigen Planfassung sind sie nicht mehr enthalten.

2.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 3. ÄNDERUNG

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung der Satzung umfasst eine Fläche von 1,715 ha. Es handelt sich um den südlichsten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit folgenden Flurstücken der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz:

226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 227/2, 228/2, 228/3, 232, 233, 568/4, 571/13, 574/8, 574/10, 574/13, 583/3, 583/6, 583/7, 583/8, 583/10, 587/10.

Inhalte der 3. Änderung

Die Stadt Sassnitz plant eine funktionelle und gestalterische Verbindung des zentralen Rügenplatzes mit dem Stadthafen.

Der Rügenplatz soll bis an den Hang erweitert werden. Von dort ist eine Fußgängerbrücke in Richtung Stadthafen geplant.

Der Rügenplatz wird in seiner bestehenden Ausdehnung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Marktplatz und andere öffentliche Veranstaltungen / Behelfsparkplatz als Fußgängerbereich festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung ist es der Stadt möglich, auf dem Rügenplatz neben Märkten auch andere Veranstaltungen (Stadtfeste, Theateraufführungen etc.) durchzuführen. Als nachrangige Nutzung kann der Rügenplatz vorübergehend auch als Behelfsparkplatz genutzt werden. In Zeiten von hohem Parkraumbedarf wird der Marktplatz für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt.

Südlich des neuen Platzes wird außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine Fußgängerbrücke in Richtung Stadthafen entstehen. Diese Brücke wird über den Rügenplatz erreichbar sein.

Die Planung der Brücke wird zurzeit durch die Sbp-GmbH vorbereitet.

Die bisherige Planung für den Rügenplatz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich und der darunter liegenden Tiefgarage, einschließlich der Flächen mit Wegerecht zu Gunsten der öffentlichen Tiefgaragen stimmen nicht mit dem städtebaulichen Ziel, den Rügenplatz zu einem großzügigen Platz umzugestalten, überein. Durch die Änderungen entfallen auch die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Süden des Platzes. Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck, die für die Errichtung eines Wärmeganges, einer Kegelbahn und des angegliederten nutzungsbezogenen gastronomischen Service vorgesehen war, kann durch die neue Nutzung als Fußgängerbereich nicht mehr realisiert werden. Die Möglichkeit, das Kellergeschoss unter dem Wärmegang als Garagengeschoss auszuweisen, entfällt

ebenfalls. Die Veränderungen sind mit dem Eigentümer der betroffenen Flächen abgestimmt. Es besteht das Einvernehmen des Grundeigentümers mit den Veränderungen der 3. Änderung des B-Planes auf seinen Grundstücken. Die alten textlichen Festsetzungen 1.7, 2.2 und 4.4, die auf diese Flächen und deren Nutzungen Bezug nehmen, werden demzufolge aufgehoben bzw. durch neue Festsetzungen ersetzt.

Das Kerngebiet MK 7 wird südlich des Kurhotels um ein weiteres Kerngebiet MK 7.1 mit 1.050 m² erweitert. Die Nutzungspalette des Ergänzungsgebietes MK 7.1 ist mit dem Kerngebiete MK 7, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - 2. Änderung festgesetzt, identisch. Dem zu Folge treffen für auch für dieses Kerngebiet die folgenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu.

- 1.1 In den Kerngebieten wird festgesetzt, dass sonstige Wohnungen im Sinne von § 7(2) BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig sind.
- 1.3 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind in den Kerngebieten MK 4-11 unzulässig (§§ 1(7,8), 15(1)BauNVO).
- 1.5 In den Kerngebieten wird festgesetzt, dass Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter und ferner Tankstellen im Sinne von § 7(3) BauNVO unzulässig sind.
In den Kerngebieten MK 1-3 sind Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zulässig (§ 1 (5, 7, 8) BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung des Kerngebietes MK 7.1 unterscheidet sich vom Kerngebiet MK 7. Aus diesem Grund ist im Plan eine Abgrenzungslinie für die unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Innerhalb des durch Baugrenzen bestimmten Baufeldes des Kerngebietes MK 7.1 kann ein bis zu dreigeschossiges Gebäude entstehen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in den durch Baugrenzen bestimmten Baufeldern MK7 und MK7.1 wird gesichert, dass die zukünftige Bebauung an das Kurhotel angebaut wird. Neue Gebäude sind ohne beidseitig seitlichen Grenzabstand zu Grundstücksgrenzen zu errichten. Die maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 lässt eine vollständige Überbaubarkeit dieser Kerngebietsfläche zu.

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 ist eine maximale Ausnutzung der Gebäude auf der Fläche des Kerngebietes MK 7.1 gegeben.

Das Baufeld erhält keine Festsetzung zur Dachform und Neigung. Somit sind für ein neues Gebäude vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten realisierbar.

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze / Garagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können die nicht überbaubaren Flächen des Gebietes MK 7 und MK 7.1 unterirdisch bis zur südlichen Baugrenze als Tiefgarage genutzt werden.

Diese Stellplätze / Garagen können – müssen hier jedoch nicht errichtet werden.

Die Festsetzung schließt nicht aus, dass unter der überbaubaren Grundstücksfläche der Kerngebiete MK 7 und MK 7.1 in den darunter gelegenen Tiefgeschossen sowohl die Kerngebietsnutzung als auch eine Tiefgarage realisiert werden kann.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche in den Kerngebieten MK 7 und MK 7.1 um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche erstellter Garagen und Stellplätze zu erhöhen ist (§ 21a Abs.4, 5 BauNVO).

Mit dieser Festlegung können jedoch nur solche Flächen angerechnet werden, die für die Nutzung des Grundstückes nach den Vorschriften des Bauordnungsrechtes erforderlich sind. Südlich des Baufeldes der Kerngebietsfläche MK 7.1 ist bis zum Hang eine Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze, wie sie bereits im Bestand vorhanden ist, festgesetzt.

Auf dem Rügenplatz soll zur Ergänzung der Marktfunktion ein eingeschossiger Pavillon für eine Touristikinformation, für öffentliche sanitäre Anlagen und für kleine Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden können. Als Grundfläche dieser baulichen Anlage sind nur maximal 100 m² zulässig.

Der Standort dieses Pavillons mit der marktergänzenden, aber untergeordneten Nutzung ist von der Gestaltung des zukünftigen Platzes abhängig. Aus diesem Grund wird im Plan kein Standort, sondern im Textteil B im Punkt 1.7 folgendes festgesetzt:

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Märkte und andere öffentliche Veranstaltungen/ Behelfsparkplatz ist eine eingeschossige bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² für marktergänzende Nutzungen, wie Touristikinformation, öffentliche sanitäre Einrichtung, kleine Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Änderungen im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck – Hotel begründen sich durch die Änderungen der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf dem Rügenplatz und durch die neue digitale Kartengrundlage, die den Bestand des Rügenhotels genau darstellt. So sind die Änderungen im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: parkähnliche Anlage und die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze Nutzungen im Bestand.

Weitere Änderungen zur Nutzung der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung: Hotel und Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind nicht Gegenstand der 3. Änderung.

Die südliche Baugrenze im Bereich des Hallenbades entspricht jedoch nicht dem Bestand. Sie wird geändert und um 4,5 m nach Norden verschoben. Diese Änderung wird begründet durch die Aussagen des geotechnischen Berichtes zur Standsicherheit der Böschung der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.01.2005 (siehe Punkt 3.3 Schutzgut Boden), wonach Neubebauungen auf dem Böschungskopf die Standsicherheit der Böschung negativ beeinflussen können.

Die festgesetzten Baufelder des Kerngebietes MK 7.1 und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Hotel berücksichtigen den im geotechnischen Bericht gekennzeichneten Bereich, in denen Neubebauungen weitestgehend ausgeschlossen werden sollten. Teile der Baufelder liegen jedoch noch in Bereichen, in denen durch Standsicherheitsberechnungen nachzuweisen ist, dass es durch die Bebauung zu keiner signifikanten Verschlechterung des Gesamtsystems der Böschung kommt. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplan als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

Für Bebauungen in diesen Bereichen sind weitere Baugrunduntersuchungen zur Klärung der Standsicherheit des Hanges und der Gründungen notwendig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für die Bereiche Rügenplatz und Stadthafen werden die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 notwendig.

Die Lage des Hauptregenwassersammlers DN 1000, der von der Hauptstraße aus in Richtung Stadthafen über den Rügenplatz führt, wird auf privaten Flächen als Fläche mit Leitungsrecht zur Verlegung, Errichtung und Erhaltung unterirdischer Anlagen zur Ableitung von Regenwasser zu Gunsten der Stadt Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Plan festgesetzt.

Laut Stellungnahme des ZWAR – Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 10. November 2005 dürfen die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen nicht beschädigt, nicht überbaut und auch nicht verändert werden.

Laut telefonische Auskunft des ZWAR- Mitarbeiters Herrn Otte vom 15.12.2005 verläuft im Plangebiet eine Schmutzwasserleitung, deren genauer Verlauf jedoch nicht bekannt ist, die jedoch bei Bauvorhaben beachtet werden muss.

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Plangebiet ist über die Regenwasserkanalisation der Stadt abzuleiten oder ist auf den Grundstücken aufzufangen und zu verwerten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe dieser Anlagen ist eine Einweisung der Bauausführenden in die genaue Lage der TK- Linien durch die Deutschen Telekom AG notwendig.

Auf Grund der Erweiterung des Rügenplatzes und des Kerngebietes in südlicher Richtung reduziert sich die ehemals festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Das Kerngebiet MK 7.1 wird von einer einfachen privaten Grünfläche begrenzt. Südöstlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung schließt sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hangbefestigung an.

Hier ist ein geschlossener Bewuchs mit Sträuchern zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Sträucher sollen sich auf Grund ihres intensiven Wurzelsystems bzw. durch Ausläuferbildung für die Böschungs- und Hangbefestigung eignen. Um die Sichtbeziehungen nicht einzuschränken, sind hier nur Arten zu pflanzen, die 1,00 m Wuchshöhe nicht überschreiten. Alle örtlichen Bauvorschriften, welche die Außenfassaden der Gebäude betreffen (Punkt 5.1 – 5.5) werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 aufgehoben. Damit stehen den späteren Bauherren diesbezüglich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Stadthafen / Kistenplatz". Im Rahmen von sanierungsrechtlichen Genehmigungen hat die Stadt die Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung der Fassaden zu nehmen.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Stadtzentrum", die Entwicklung des Bereiches Rügenplatz an die geänderten Planungsabsichten auf dem Rügenplatz und an die mit dem B-Plan Nr. 10.1 geplante Entwicklung des östlichen Teils des Stadthafens anzupassen.

Der Rügenplatz soll sich optisch zum Stadthafen öffnen. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung soll eine Fußgängerbrücke vom Rügenplatz zum Hafenplatz führen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung gliedert sich wie folgt:

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	5.930 m ²
Grünflächen	1.385 m ²
Bauflächen	9.835 m ²
Kerngebiet	4.355 m²

Baufläche mit besonderem
Nutzungszweck Hotel 5.480 m²

Für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht beschränken sich auf die wesentlichen Änderungen der Umweltauswirkungen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet kommt keine Wohnbebauung vor. Das Gebiet grenzt an die Ortsdurchfahrt der L 303 und ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße vorbelastet.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" betragen für Kerngebiete 65 dB am Tag und 55 bzw. 50 dB in der Nacht, so dass die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sowie die nördlich angrenzenden Kerngebiete eine geringe Schutzbedürftigkeit aufweisen. Die östlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen weisen eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Hinsichtlich der Lärmbelastung sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende Biotoptypen erfasst:

Nr.	Bezeichnung	Bewertung des Biotoppotenzials
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	hoch
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten (Robinien)	mittel
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Gehölze am Steilhang)	hoch
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	mittel
14.1.2	Moderne Innenstadt	gering
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	gering

Es dominieren die bebauten und versiegelten Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts kommen im Plangebiet nicht vor.

Derzeit sind ca. 2.950 m² bzw. 17,2 % mit Vegetation bedeckt. Gemäß B-Plan Nr. 2 – 2. Änderung sollte sich der Anteil auf ca. 8.530 m² bzw. 49,7 % erhöhen.

Mit der 3. Änderung reduziert sich die Vegetationsfläche auf ca. 2.235 m² bzw. 13,0 %. Gegenüber dem Bestand reduziert sich die Vegetationsfläche um 715 m² bzw. 4,2 % und gegenüber dem alten B-Plan Nr. 2 um 6.295 m² bzw. 36,7 %. Betroffen sind der vorwiegend

aus Robinien bestehende Gehölzbestand auf der Böschung (ca. 500 m²), der den Rügenplatz vom Stadthafen abriegelt und auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 – 2. Änderung nicht erhalten werden sollte, sowie ca. 100 m² sonstige Grünflächen mit einem mittleren Biotoppotenzial. Die geplante Brücke vom Rügenplatz zum Stadthafen muss aus Gründen einer behindertengerechten barrierefreien Gestaltung mit einer Höhe von 21,12 m am Rügenplatz angebunden werden. Sie beginnt somit nicht auf der Ebene des vorhandenen Parkplatzes, sondern im Bereich des Steilhangs. Aus diesem Grund kann der Hangbewuchs auf einer Fläche von 115 m² nicht erhalten werden. Der Spitzahorn auf der Grünfläche an der Seestraße, die Esche am Rügenhotel, die Birke südwestlich des Kurhotels und die 5 neu gepflanzten Linden an der Stralsunder Straße werden, wie bereits im B-Plan Nr. 2, nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Gehölzpflanzungen zur Einfassung des Rügenplatzes, wie im B-Plan Nr. 2, entsprechen nicht mehr dem Planungs- und Gestaltungsziel und werden nicht festgesetzt.

Schutzgut Boden

Der Boden ist auf Grund der langjährigen Bebauung anthropogen vorbelastet.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 8,30 m ab und ist durch Böschungen und Stützmauern terrassiert. Im Süden schließt sich der Steilhang an, der den Stadtkern vom Stadthafen trennt. Der geotechnische Bericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.01.2005 zu Standsicherheiten der Stützmauer und der Böschung erklärt zusammenfassend, dass das aus der Böschung und der Stützmauer bestehende Gesamtsystem grundsätzlich ausreichende Standsicherheiten aufweist.

Oberhalb der Böschung wurden Flächen ausgewiesen, in denen die erforderliche Standsicherheit von $\eta = 1,4$ nicht eingehalten wird. Diese Fläche ragt etwa 2 bis 4,5 m in das Hallenbad des Rügenhotels hinein. Neubebauungen erscheinen hier lt. Bericht aus statischen Gründe nicht genehmigungsfähig. Sie sind in der gesamten Zone, die mit $\eta = 1,4$ gekennzeichnet ist, nicht vorgesehen.

Weiter nördlich wurden Flächen ausgewiesen, auf denen es bei Neubebauungen zu Unterschreitungen des Sicherheitswertes $\eta = 1,8$ kommen kann. Um Genehmigungsprobleme zu verhindern, ist bei Bebauungen in diesem Bereich nachzuweisen, dass es durch die Bebauung zu keiner signifikanten Verschlechterung des Gesamtsystems kommt.

Der Bereich mit einem Sicherheitswert η kleiner gleich 1,8 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Außerhalb dieses Bereiches ist im Hinblick auf die Böschungsstandsicherheit eine Bebauung grundsätzlich möglich.

Die behindertengerechte, barrierefreie Gestaltung der geplanten Brücke vom Rügenplatz zum Stadthafen erfordert Eingriffe in den Steilhang.

Gegenwärtig sind ca. 14.200 m² bzw. 82,8 % versiegelt, davon 1.250 m² mit Rasengitterplatten. Gemäß B-Plan Nr. 2 sollte sich die Versiegelung auf 8.620 m² bzw. 50,3% reduzieren.

Die 3. Änderung liegt mit 14.915 m² bzw. 87,0 % 715 m² bzw. 4,2 % über dem Bestandwert. Gegenüber dem B-Plan Nr. 2 erhöht sich der Anteil der Versiegelung um ca. 6.295 m² bzw. 36,7 %.

Schutzgut Landschaft

Mit der Beseitigung des Robinienbestandes und dem Verzicht auf ein Pflanzgebot zur Einfassung des Rügenplatzes werden Blickbeziehungen zwischen dem Rügenplatz und dem Stadthafen geschaffen, die das Ortsbild aufwerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Kurhotel steht als ehemaliges Seemannsheim unter Denkmalschutz.

Der Lenin-Stein, der ursprünglich vor dem ehemaligen Seemannsheim stand, befindet sich am Rand des Parkplatzes südlich des Rügenhotels unmittelbar an der Hangkante.

Für das als Denkmal geschützte Objekt Lenin- Stein wird im Rahmen der Umgestaltung des Rügenplatzes ein neuer Standort festgelegt. Die Umsetzung des Lenin- Steines bedarf einer Genehmigung gemäß §7 DSchG M-V.

Für die **Schutzgüter Wasser und Klima / Luft** sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** entfallen die zusätzliche Versiegelung und die Reduzierung der Vegetationsflächen; es werden aber auch die städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Plangebietes nicht umgesetzt. Insbesondere werden sich die Blickbeziehungen zum Stadthafen nicht verbessern.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 2 ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen.

Der Friedhof an der B 96 stellt mit seinem alten wertvollen Baumbestand eine der größten öffentlichen Grünflächen der Stadt dar. Er grenzt an den geschützten Landschaftsbestandteil Tribberbach, der als Grünzug von der B 96 bis zum Hafen führt. Der Friedhof weist im südlichen Bereich eine ca. 6.500 m² umfassende Fläche auf, die für die Entwicklung von Wald geeignet ist.

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, die für den B-Plan Nr. 2 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich zu realisieren.

Auf den Flurstücken 166/5 und 167/5 der Flur 5, Gemarkung Lancken ist auf einer Fläche von 275 m² Wald aus einheimischen Baum- und Straucharten anzulegen. 70 % der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzarten in Pflanzenstückzahlen im Sinne des Erlasses der Landesforstverwaltung "Pflanzenverbände und Nachbesserungen" vom 8.8.1994 zu bepflanzen. 30 % der Fläche ist durch ungestörte Sukzession zu Wald zu entwickeln.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Sassnitz gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB. Da die Ausgleichsmaßnahme durch die Eingriffe im Zuge der Umgestaltung des Rügenplatzes verursacht werden, werden die Kosten durch die Stadt Sassnitz getragen. Die außerhalb des Geltungsbereiches zu realisierende Ausgleichsmaßnahme wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren im B-Plan Nr. 2 – 2. Änderung festgesetzt worden. Die 3. Änderung stellt die alternative Lösung für den Bereich Rügenplatz dar. Sie berücksichtigt das Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2004 für diesen Bereich.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Einsatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in Punkt 3.2 beschrieben, kann durch das Vorhaben eine Fläche von 715 m² zusätzlich versiegelt werden. Außerdem werden 8 Bäume nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt.

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und umfasst im wesentlichen anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen. Es ist keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp		Fläche m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompen- sation
Nr.	Bezeichnung				
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	80	1	$(1,5 + 0,5) \times 0,75 = 1,5$	120
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten	500	0-1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	563
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	115	1	$(1,5 + 0,5) \times 0,75 = 1,5$	173
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	100	0	$(0,8 + 0,5) \times 0,75 = 0,975$	98
Kompensationsflächenbedarf durch Totalverlust					954

3.3.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensations- Maßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- Faktor	Flächen- äquivalent
Anlage von Wald außerhalb des Plangebietes	275	2	3,5	1	963
Gesamtumfang der Kompensation					963

3.3.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß Punkt 3.3.1 = 954 und vom Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 3.3.2 = 963 zeigt, dass der Biotopwert vor der Maßnahme dem Biotopwert nach der Maßnahme entspricht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit durch die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

3.4 Zusätzliche Angaben

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Der Steilhang südlich des Plangebietes bedarf einer regelmäßigen Überwachung.

Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" soll die Entwicklung des Bereiches Rügenplatz an die geänderten Planungsabsichten und an die geplante Entwicklung des östlichen Teils des Stadthafens angepasst werden.
- Beeinträchtigungen der Einwohner der Stadt Sassnitz und der Gäste der Hotels sind nicht zu erwarten.
- Die Versiegelung wird ca. 715 m² über dem Bestandwert und die Vegetationsfläche im gleichen Umfang unter dem Bestand liegen. Gegenüber dem B-Plan Nr. 2 werden ca. 6.295 m² zusätzlich versiegelt. Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich entsprechend.
- Über den Erhalt bzw. über den Abbruch des Robinienbestandes auf der Böschung wird im Zuge der Gestaltungsplanung zum Rügenplatz entschieden.

- Auf einer Fläche von ca. 115 m² kann der Hangbewuchs nicht erhalten werden.
- 8 Bäume werden wie im B-Plan Nr. 2 nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.
- Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde das Gutachten zur Standsicherheit der Stützmauer und der Böschung vom 14.01.2005 berücksichtigt.
- Der Bau der Fußgängerbrücke erfordert Eingriffe in den Steilhang.
- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen lassen sich innerhalb des Plangebietes nicht realisieren.
- Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches soll auf dem Friedhof an der B 96 (Flurstücke 166/5 und 167/5, Flur 5, Gemarkung Lancken) auf einer Fläche von 275 m² Wald aus einheimischen Baum- und Straucharten angelegt werden. Die Durchführung wird im Rahmen der Umweltüberwachung überprüft.
- Der Lenin-Stein wird umgesetzt. Die Umsetzung bedarf einer Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V.
- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert.



Teilfläche der Gemarkung Lancken Flur 5 Flurstücke 166/5 und 167/7