

Satzung der Stadt Sassnitz über die

3. Änderung

**des Bebauungsplanes
Nr. 14 „Stadtmitte“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Stadt:	Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18540 Sassnitz
Bearbeitung:	arno mill ingenieure Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen Telefon +49 (03838) 24137
Stand:	Satzungsexemplar Bekanntmachung

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren (§ 13 BauGB).....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)	3
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	4
2.1	Ziele der Planung.....	4
2.2	Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.4	Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften	7
2.5	Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.	Umweltverträglichkeit	9
3.1	Schutzgüter.....	9
3.2	Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „ Stadtmitte“	14
3.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	15
3.4	Kompensation des Eingriffs	15
4.	Zusammenfassung	16
5.	Rechtsgrundlagen	17
6.	Quellenverzeichnis	17

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Auszug FNP Stadt Sassnitz
- Gegenüberstellung bestehende und neue Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Sell & Müller Sassnitz GbR, Bad Camberg als Vorhabenträgerin, vertreten durch die Herren Willi Sell und Hans-Josef Müller beabsichtigen die Erschließung und Entwicklung einer teils bebauten und teils un bebauten Gewerbebrache im Norden der Stadt Sassnitz zu einem Wohngebiet. Das Gebiet ist an der Nordseite des Quartiers Bachstraße/Lindenallee/Stubbenkammerstraße belegen. Zielstellung ist die städtebaulich verträgliche Integration des Vorhabens nach Maßgabe geltenden Planungsrechts und unter Berücksichtigung vorhandener Rahmenbedingungen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes der Stadt Sassnitz und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“. Der BP Nr. 14 ist seit 1998 in Kraft. Seither ist die Verlängerung der Bachstraße mit Anschluss an die Stubbenkammerstraße erstellt worden, jedoch ist insbesondere im Quartier nördlich der „neuen“ Bachstraße vor allem aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse keine geordnete, städtebauliche Entwicklung erfolgt. Aufgrund des Erwerbs der weitaus meisten Grundstücksflächen des Quartiers durch die Vorhabenträger entsteht ein Neuordnungsdruck, für den planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen sind.

Die 1998 im BP Nr. 14 formulierten Planziele sind zwischenzeitlich teilweise überholt. So entsprechen insbesondere Trassenführungen von Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belasteten Flächen nicht mehr den veränderten Nutzungen bzw. Eigentumsverhältnissen. Desweiteren sind bisher viele Baugrenzen an Kubaturen zwischenzeitlich nicht mehr vorhandener oder künftig nicht zu erhaltener Altbebauung orientiert. Die Bebaubarkeit des Gebietes ohne planerische Anpassung ist hierdurch erheblich eingeschränkt.

Mit der Satzung über die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ soll das Baurecht innerhalb des Änderungsbereiches für die zum Vorhaben gehörenden Nutzungen ermöglicht werden. Die im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen von Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange sind planerisch abzuwägen. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 4 BauNVO nach den vorgesehenen Nutzungen den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, so dass die Erschließung und Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes dem Entwicklungskonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeiten innerhalb des Änderungsbereiches weiterhin aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeizuführen sein.

1.2 Aufstellung und Verfahren (§ 13 BauGB)

Auf Initiative der Vorhabenträger hat die Stadt Sassnitz über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 12. April 2010 den Beschluss Nr. 22-02/10 STV gefasst, die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“, Stadt Sassnitz im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Sassnitz Nr. 04/2010 vom 19. April 2010 bekannt gemacht.

Mit den Vorhabenträgern soll ein Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden, mit dem die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu regeln sind. Die Stadt Sassnitz ist kostenfrei zu halten.

Die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ beinhaltet die Anpassung ausgewählter Planinhalte zwecks künftiger Grundstücksnutzung für das Quartier nördlich der „neuen“ Bachstraße in einem *Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO*. Hierbei umfasst die 3. Änderung weiterhin den in der ursprünglichen Satzung zum BP Nr. 14 zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Stadt Sassnitz. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten,

die Änderungen sind von mindermem Gewicht. Die Stadt Sassnitz geht nicht davon aus, dass Beeinträchtigungen durch die 3. Änderung eintreten werden, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Insbesondere die Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* bleiben unverändert bestehen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Im vereinfachten Aufstellungsverfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss lediglich eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

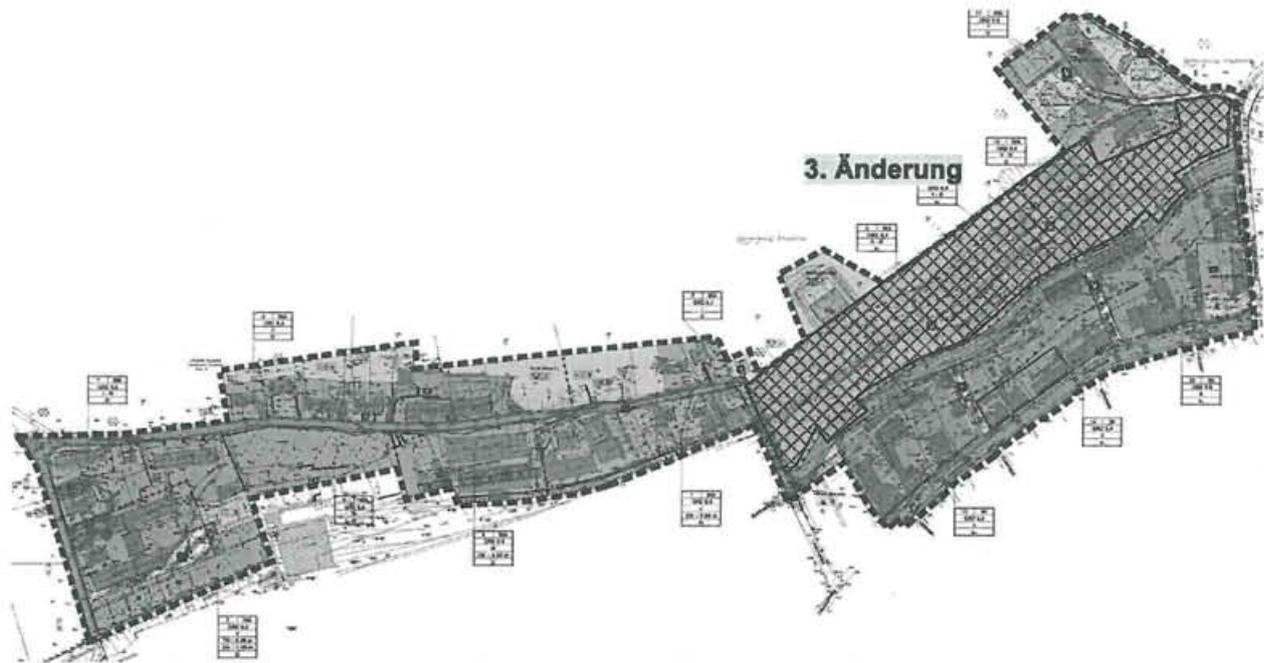
Das Plangebiet der 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich an der Nordseite der „neuen“ Bachstraße. Die betroffenen Flächen werden im Westen durch die Lindenallee und im Osten durch die Stubbenkammerstraße begrenzt. Im Norden des Gebietes verläuft die Stadtgebietsgrenze entlang der bewaldeten Kreidefelsen der südlichen Ausläufer der Stubnitz.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um durch die DBAG aufgegebenen Flächen sowie ein ehemaliges Minoltanklager mit Verladegleis. Die ehemaligen baulichen Nutzungen und Gleisanlagen sind im Westen des Gebietes größtenteils beräumt, im Osten teils noch vorhanden. Hier handelt es sich um leer stehende Lager, Betriebsgebäude und Baracken. Der vollständige Abbruch der noch vorhandenen Gebäude steht unmittelbar bevor.

Nur ein kleiner Bruchteil des Gebietes ist bereits geprägt durch eine im BP Nr. 14 erwünschte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Stil der typischen Sassnitzer Villen- und Logierhäuser des ausgehenden 19. Jhs. und war teilweise schon bei Aufstellung des BP Nr. 14 vorhanden. Die südlich der Bachstraße angrenzenden Flächen sind mit ihren Nutzungen meist der Hauptstraße zugewandt und in ortstypischer Weise relativ dicht bebaut. Hier überwiegen Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Das Plangebiet ist durch eine Topographie mit relativ starkem Gefälle nach Süden gekennzeichnet. Die hier bestehenden Sichtbeziehungen auf die nördliche Stadtkulisse aus Kreidefelsen und begrünten Hängen der Stubnitz stellen ein prägendes Merkmal dar, dem eine maßgebliche planerische Bedeutung beigemessen wird.

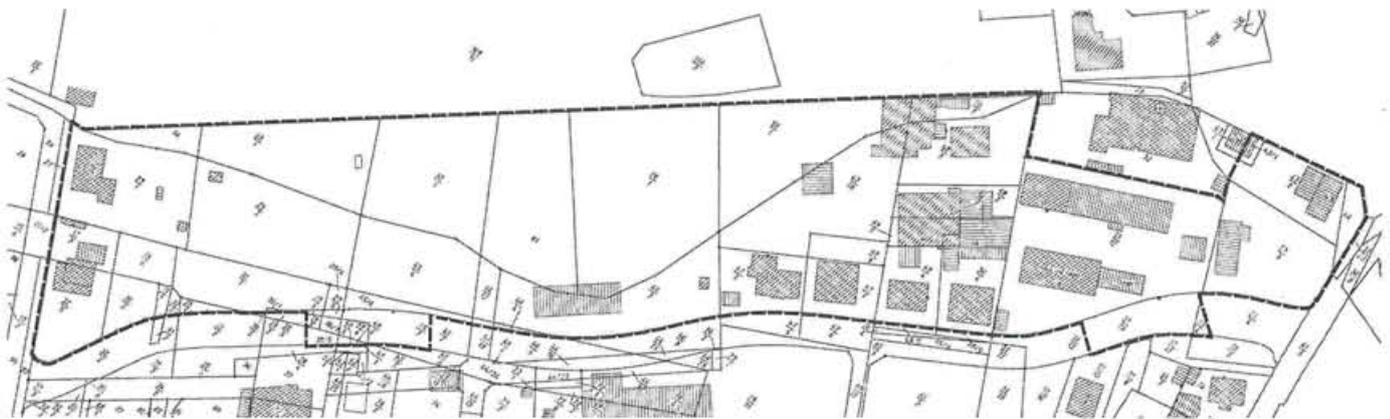
Die zur 3. Änderung des BP Nr. 14 vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 3,0 ha.



Auszug aus Planzeichnung (Teil A) B-Plan Nr. 14 „Stadtmitte“ (Maßstab ohne)

Überplant werden folgende Flurstücke
der Gemarkung Sassnitz, Flur 5:

15/7, 15/8, 28/1, 29/3, 29/4, 29/5, 30/1, 31/1, 32/4, 32/5, 32/6, 35/1, 38/1, 39/1, 40/4, 40/6, 43/2,
44, 44/13, 45/4, 45/6, 46/4, 46/7, 47/1, 47/5, 47/7, 47/9, 48/2, 48/3, 49/2, 49/4, 50/2, 50/4, 51/12,
53/3, 58/1, 59/1, 60/1, 61, 62/1, 63/1, 64 sowie teilweise 30/3, 38/5, 39/2, 43/1, 45/7, 51/13, 53/4



1.4 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Hier sind das Änderungsgebiet und die nähere Umgebung als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Danach ist die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Ziele der Planung

Die Stadt Sassnitz verfügt im Bereich der 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ über eines der städtebaulich noch nicht geordneten und bisher nur geringfügig bebauten Bereiche im Stadtgebiet. Der Standort bedarf sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht einer geordneten Entwicklung. Mit dieser Planung bekennt sich die Stadt Sassnitz zum Plankonzept der Vorhabenträger. Durch Anpassung des geltenden Ortsrechts übt die Stadt Sassnitz ihre Steuerungsaufgabe aus und unterstützt die Vorhabenträger bei der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines Wohnstandortes in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität in direkter Nähe zur zentrumsnahen Infrastruktur. Mit der gezielten Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demografischen und sozialen, aber auch touristischen Struktur der Stadt.

Das Gebiet nördlich der „neuen“ Bachstraße hat erhebliche Defizite die städtebauliche Ordnung und die Aufenthaltsqualität betreffend. Der weitere Leerstand der dominanten, hochgelegenen Flächen ist ein funktioneller Missstand und steht den Entwicklungsabsichten der Stadt entgegen. Dieser Umstand ist in erster Linie den bisher schwierigen Eigentumsverhältnissen am Ort geschuldet. Nunmehr wurden fast alle Flächen des Quartiers durch die Vorhabenträger erworben. Hieraus eröffnet sich die Möglichkeit, das Gebiet in einem Zuge zu überplanen und zu erschließen.

Der Bau der „neuen“ Bachstraße war mit erheblichen Kosten verbunden. Diese hat nicht nur eine maßgebliche Verbindungsfunktion für den innerörtlichen Durchgangsverkehr, sondern dient auch der Aufschließung der bisherigen Brachflächen des Quartiers. Die städtebauliche Verdichtung entlang der Bachstraße ist zwingende Voraussetzung zur Senkung der Infrastrukturkosten der Stadt. Auch darin ist das Interesse der Stadt Sassnitz begründet, den planungsrechtlichen Rahmen als Voraussetzung für eine zeitnahe Belegung und Nutzung des Gebietes zu schaffen.

Aufgrund der Funktion der Stadt Sassnitz als Erholungsort wurden bereits mit der Satzung zum BP Nr. 14 „Stadtmitte“ die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nach § 1 (5) BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt. Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes sollen hier daher nicht nur unterschiedlich motivierte Wohnformen ermöglicht, sondern auch Impulse für die touristische Entwicklung der Stadt Sassnitz gegeben werden.

Das Dilemma der Schrumpfung der finanziellen Möglichkeiten zwingt die Kommunen, ihren städtebaulichen Gestaltungsanspruch mit privaten Investoren zu teilen. Daher ist im Einzelfall zu hinterfragen, ob für ein Entwicklungsgebiet ein solventer und ernsthaft interessierter Investor gegenwärtig ist. Die Grundstücke „Galitz Erben“ wurden durch die Vorhabenträger erworben, zum Zwecke der Entwicklung zu einem Wohngebiet. Die Investoren sind entschlossen, die Entwicklung und Erschließung des Gebietes auf ihre Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Sassnitz.

Mit der 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ sollen durch Anpassung ausgewählter Planinhalte unvorteilhafte Nutzungsbeschränkungen für künftige Bauherren aufgehoben werden und die zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingen Berücksichtigung finden. Die Trassenführungen von Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belasteten Flächen entsprechen nicht mehr den veränderten Eigentumsverhältnissen. Die Lage und Ausdehnung vieler Bauteppiche in der geltenden Planung sind nicht mehr zweckmäßig. Insbesondere im östlichen Bereich des Änderungsgebietes verlaufen die Baugrenzen meist entlang der Kubaturen von Altbebauung, die bereits abgebrochen ist oder künftig nicht erhalten wird. Aufgrund des hieraus erwachsenden Neuordnungsdrucks ist eine planerische Anpassung geboten.

2.2 Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen

Die Vorhabenträger planen zunächst die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gebietes. Als dann ist die teilweise Bebauung durch die VHT selbst, sowie die Veräußerung von Baugrundstücken an Bauwillige vorgesehen.

Im Rahmen der 3. Änderung des BP Nr. 14 ist zunächst die Überprüfung und Neuordnung der verkehrstechnischen Erschließung erforderlich. Letztere orientierte sich in der geltenden Planung zwangsläufig am baulichen Altbestand. Auch war zum Zeitpunkt der Planung nicht absehbar, dass die Grundstücke des Quartiers fast vollständig an einen einzigen Eigentümer fallen, der ferner in der Lage und gewillt ist, dass Gebiet in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu entwickeln.

In der geltenden Planung war die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung aller nördlich der „neuen“ Bachstraße belegenen Wohnbauflächen nur über 2 kurze Stichstraßen sowie über eine von der Lindenallee über die westliche bis zur östlichen Stichstraße reichende, mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belastete Trasse geregelt. Östlich dieser Verkehrsflächen waren bis zur Stubbenkammerstraße keinerlei weitere Aufschlüsse vorgesehen, da der hier belegene Bestand als Nutzungseinheit betrachtet worden war. Diese Verkehrs- und Versorgungsstruktur war vor allem den damaligen Eigentumsverhältnissen geschuldet. Unter heutigem Gestaltungsanspruch und unter Berücksichtigung bedarfsorientierter Verkehrsflächen ist die geltende Planung zur Umsetzung ungeeignet.

Desweiteren sind sowohl die bisher östlich geplante Stichstraße als auch die westlich zur Lindenallee verlaufende, mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belastete Trasse in der Zwischenzeit durch bauliche Anlagen überbaut und können ihre planungsrechtliche Funktion gegenständlich nicht mehr erfüllen.

Mit dem Entwurf der 3. Änderung wird die Trassenführung und Dimension der Verkehrs- und Versorgungsflächen neu geordnet. Dabei erfolgt die neue Verkehrsführung ausschließlich über Flächen, die im Besitz der Vorhabenträger sind. Andere im Geltungsbereich der 3. Änderung belegene Grundstücke weiterer Eigentümer werden hierfür nicht beansprucht. Eine Beeinträchtigung sich aus der geltenden Satzung zum BP Nr. 14 ergebender Nutzungsrechte für andere Eigentümer wird ebenfalls vermieden.

Im Weiteren sind die an der bisherigen Verkehrserschließung sowie großteils am baulichen Altbestand orientierten Baufelder neu zu ordnen. Der noch auf den Flächen „ehem. Galitz Erben“ befindliche Altbestand baulicher Anlagen wird vollständig beseitigt. Der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Flächen wurden durch die Vorhabenträger bereits beantragt und stehen unmittelbar bevor. Danach ist der Verlauf der Baugrenzen zu überprüfen und nach städtebaulichen Grundsätzen neu zu ordnen. Auch die Neuordnung der Baufelder erfolgt ohne Nutzungseinschränkungen für andere Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung.

Die mit der geltenden Planung zum BP Nr. 14 fixierten Sichtbeziehungen zur nördlichen Stadtkulisse aus Kreidefelsen und begrünten Hängen der Stubnitz stellen ein prägendes Merkmal des Landschaftsbildes dar. Die Sichtbeziehungen sind als Grundzüge der vorangehenden Planung zu betrachten und bei der Neuordnung der Baufelder beizubehalten. Die im Osten in Höhe des E-Werkes belegene Sichtachse wird neu (zu den Kreidefelsen hin) orientiert, da die bisherige Achse aufgrund des Altbestandes nicht optimal verlief.

Die Neuordnung der Verkehrsflächen und der Baufelder erfolgt unter Bezugnahme auf die nachfolgende Flächenbilanz.

Alt		Neu	
Baufelder GRZ 0,4	1729	Baufelder GRZ 0,4	4505
	1727		455
	1133		472
	579		2163
	1926		1097
	1555		793
	950		1201
	3650		1405
	1261		2023
	Summe		Summe
	14510		14114
Verkehrsflächen	339	Verkehrsflächen	
	782	Wohnstraße mit Stellflächen	2148
Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte	946	Gehwege	52
	683		103
Stellplätze	342		
	Summe		Summe
	3092		2303
	Gesamtsumme		Gesamtsumme
	17602		16417
Grünflächen	211	Grünflächen	662
	1610		2750
	Summe		Summe
	1821		3412

Danach tritt durch die 3. Änderung eine Reduzierung der vollversiegelten Flächen und Erhöhung der Grünflächen ein.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Der Entwurf zur verkehrlichen Erschließung beinhaltet anstelle der bisherigen Stichstraßen einen verkehrsberuhigten Straßenring, klassifiziert als Kombination aus *Wohnweg* und *Wohnstraße* im Sinne der RAST 06. Der Verkehrsraum ist abschnittsweise in zwei Breiten (Wohnweg 6 m/ Wohnstraße 9 m) gestaffelt. Innerhalb dieser Breiten sind Straßenkörper von 4,5 bis 5,5 m, mit oder ohne Gehweg möglich.

Die Ringstraße verläuft von 2 neu positionierten Anbindungen von der Bachstraße aus, weitestgehend im Verlauf der vormaligen Trasse der mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten belasteten Flächen. Die Bachstraße hat eine Verbindungsfunktion für den innerörtlichen Durchgangsverkehr und eine Entlastungsfunktion für die parallel verlaufende Hauptstraße. Daher ist für die Anschlüsse an die Bachstraße ein jeweiliger Verkehrsraum von 9 Metern vorgesehen, um auch im Begegnungsfall ein zügiges Abfließen des aus der Bachstraße kommenden Verkehrs zu ermöglichen.

Im Verlauf der Ringstraße sind zwei weitere Aufweitungen des Verkehrsraumes auf 9 m Breite vorgesehen. Hier können sowohl Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr als auch zur Verkehrsberuhigung oder für den Begegnungsfall (Müllfahrzeug/PKW) geplant werden. Die Unterbringung der privaten Stellflächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Von einer durchgängig größeren Breite des Verkehrsraumes (9 Meter) wird bewusst Abstand genommen. Die Ringstraße soll lediglich durch den Anliegerverkehr und Fahrzeuge der Ver- & Entsorgung befahren werden. Eine Befahrung durch den öffentlichen Nahverkehr ist nicht zweckdienlich. Eine rückwärtige Befahrung der an der Bachstraße belegenen Grundstücke ist derzeit ebenfalls nicht vorgesehen. Bei Beachtung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, vor allem aber im Hinblick auf die erwünschte Verkehrsberuhigung ist der „kleineren Lösung“ der Vorzug zu geben. Erfahrungen zeigen, dass Autofahrer auf schmaleren Wohnwegen ohne Gehweg eher zum langsamen Fahren veranlasst werden.

Im Zentrum des Änderungsgebietes wird zwischen Bachstraße und geplanter Ringstraße eine zusätzliche, fußläufige Verbindung angeordnet. Diese ist aufgrund des erheblichen Abstandes zwischen den beiden Anschlüssen Bach-/Ringstraße (ca. 250 m) geboten. Eine weitere fußläufige Verbindung wird von der westlichen Zufahrt der Ringstraße zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches bestimmt. Diese dient künftig der Erreichbarkeit des dort nördlich angrenzend im BP Nr. 14 geplanten Spielplatzes (Standort ehem. Minoltanklager).

Die im öffentlichen Verkehrsraum verbleibenden, nicht versiegelten Freiflächen können so gestaltet werden, dass Anliegerverkehr und Aufenthalt mit- und nebeneinander existieren können und gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Die Verkehrsanlagen können in fachkundig zu planende Grünanlagen eingebettet und begrünt werden. Hierdurch kann sich die Wegeführung organisch in das Ortsbild einfügen.

2.4 Art & Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften

Die *Art der baulichen Nutzung* bleibt im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung unverändert. Es ist ein *Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO* festgesetzt. Der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ebenfalls nicht verändert. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO). Abweichend hiervon wurden aufgrund der Funktion der Stadt Sassnitz als Erholungsort bereits mit der Satzung zum BP Nr. 14 „Stadtmitte“ die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nach § 1 (5) BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird beibehalten.

Das *Maß der baulichen Nutzung* ist innerhalb des Änderungsgebietes durch die Festsetzung der *Grundflächenzahl GRZ 0,4* und der Zahl von *2 bis 3 Vollgeschossen* hinreichend bestimmt. Die sich aus § 17 BauNVO ergebende Obergrenze der zulässigen *Geschossflächenzahl GFZ 1,2* darf auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht überschritten werden.

Die *Bauweise* ist in der geltenden Satzung zum BP Nr. 14 innerhalb des WA 10 als *offene Bauweise*, in den Gebieten WA 9 und WA 12 als abweichende Bauweise *a2* festgesetzt, bei der die maximale Gebäudelänge der Einzelhäuser auf 20 m beschränkt wurde. Die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m erlaubt) im WA 10 war allein dem dort belegenen Altbestand geschuldet. Mit dem Abbruch der baulichen Anlagen in diesem Gebiet wird diese Motivation hinfällig. Die abweichende Bauweise *a2* ist aufgrund der im BP Nr. 14 formulierten städtebaulichen Zielstellung zu bevorzugen und wird daher auf diesen Bereich erweitert.

Die einzige wesentliche Änderung der nach dem BP Nr. 14 geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung findet sich im neuen Gebiet WA 9.2 und bezieht sich lediglich auf die Zahl der Vollgeschosse. Diese ist bisher im gesamten Änderungsbereich mit mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen bestimmt. Im nördlich der geplanten Ringstraße belegenen Gebiet WA 9.2 wird künftig auf die Festsetzung eines Mindestmaßes von 2 Vollgeschossen verzichtet. Das Maximalmaß von 3 Vollgeschossen bleibt jedoch erhalten.

Diese Festsetzung ermöglicht neben der erwünschten Bebauung mit Stadtvillen und Logierhäusern in der „ersten Reihe“ (entlang der Lindenallee – Bachstraße – Stubbenkammerstraße) nunmehr auch kleinteiligere, gartenbezogene Wohnnutzungen im Übergangsbereich zum begrünten Kreidekliff. Dieser in zweiter Reihe liegende Bereich ist dem durch die Bachstraße geprägten Stadtbild weitgehend entzogen.

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels ist die Stadt Sassnitz der Auffassung, dass neben dem Abbau von Kapazitäten unattraktiven bzw. leer stehenden Wohnraums eine mittelfristige Entwicklung des Angebotes zur Schaffung attraktiven, kleinteiligen und Garten bezogenen Wohneigentums innerhalb geeigneter, städtischer Siedlungslagen geboten ist. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte und zum Hafen. Hier ist eine Zielgruppe von Menschen tätig, für die der Wohnstandort in direkter Nähe zum Arbeitsplatz u.U. von wesentlicher Bedeutung

ist. Gleichzeitig kennzeichnet diese Zielgruppe neben der Kaufkraft ein nennenswerter Bedarf an attraktiven Standorten zur Schaffung von kleinteiligem, gartenbezogenem Wohneigentum. Die Umstimmung dieser Zielgruppe weg von der ländlichen Peripherie hin zum attraktiven, grünen, städtischen Wohnstandort in direkter Nachbarschaft zum Arbeitsplatz würde die städtische und soziale Struktur der Stadt nachhaltig beeinflussen (u.a. geringerer Flächenverbrauch aufgrund höherer Bodenpreise, Reduzierung der städtischen Infrastrukturkosten pro Kopf, Verkehrsreduzierung - u.U. Verzicht auf Zweitwagen).

Die Ergänzung der *Örtlichen Bauvorschriften* ist in erster Linie im Zusammenhang mit der künftigen Möglichkeit der Errichtung eingeschossiger Wohnhäuser im WA 9.2 zu sehen. Darüber hinaus lassen aber auch erste unerwünschte Beispiele in der Örtlichkeit darauf schließen, dass die Formulierung wenigstens einiger weiterer *Örtlicher Bauvorschriften* angemessen erscheint. Hierdurch soll insbesondere den aus dem Stadt- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben.

Die *Örtlichen Bauvorschriften* sind im Entwurf zu diesem vBP noch nicht vollständig enthalten und sollen im Zuge der Abwägung in detaillierter Abstimmung mit der Stadt Sassnitz ergänzt werden. Letztlich sollen alle Festsetzungen und *Örtlichen Bauvorschriften* dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes und des Stadtbildes entgegenzuwirken.

Vorangehend beschriebene Änderungen sind in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

2.5 Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden alle sich aus der 3. Änderung ergebenden, geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgelistet:

Teil A - Planzeichnung

- Änderung des Verlaufes von Baugrenzen, Erweiterung/Reduzierung von Baufeldern entsprechend veränderter Rahmenbedingungen
- Änderung/Anpassung der Lage und Ausdehnung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend neuer Verkehrs- und Wegeführung
- Wegfall des Mindestmaßes von 2 Vollgeschossen in WA 9.2
- Änderung Bauweise in WA 10 von offen in abweichend a_2 in WA 10.1 (Gebäuelängen max. 20 m)
- Festsetzung weiterer Grünflächen
- Ergänzung von Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Stellflächen, Zuwegung)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Ergänzung *Örtliche Bauvorschriften*

Alle weiteren bestehenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

3. Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Die Kompensationspflicht entfällt als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationserfordernisse kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

3.1 Schutzgüter

Boden und Relief

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überformt und durch Bebauung und Nutzung weitgehend vorbelastet. Für noch unbeeinträchtigte Böden in und am Rande der Bebauung ist die Schutzwürdigkeit hingegen sehr hoch (GLRP 2009). Es dominieren in und um Sassnitz sandige bis tonige Lehme, häufig wechselnd und stark steinig mit Kreidekalk (Schollen) (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Grund- und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Von der Planung sind auch keine Trinkwasserschutzszonen betroffen.

Für noch unbeeinträchtigte Flächen in und am Rande des Plangebietes wird die Schutzwürdigkeit für das Grund- und Oberflächenwasser als hoch eingestuft (GLRP 2009).

Klima, Mikroklima

Sassnitz liegt südlich des Nationalparks Jasmund. Die Niederschlagsverhältnisse liegen bei rund 650 mm im Jahr (GLRP 2009).

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf unversiegelten Flächen zurzeit uneingeschränkt. Aufgrund der Sukzession in den vergangenen Jahren ist das Gebiet heute stellenweise verbuscht. Neben den Gehölzen tragen die unversiegelten Flächen, auf denen eine Versickerung erfolgen kann, zu einem ausgeglichenen Mikroklima im Plangebiet bei.

Da bei Umsetzung der Planung eine vollständige Versickerung auf den verbliebenen Grundstücksfreiflächen voraussichtlich nur noch eingeschränkt möglich ist, ist die Abführung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Biotope, Tiere

Sassnitz ist nach der naturräumlichen Gliederung Nr. 12 dem nördlichen Insel- und Boddenland, Unterordnung 122, nord- und ostrügensche Hügel- und Boddenland zuzuordnen. Hinweise auf die heutige potenziell natürliche Vegetation im Raum geben die nördlich angrenzenden Flächen im Nationalpark, die dem Orchideen-Buchenwald zuzuordnen sind.

Das in der Vergangenheit bereits bebaute und genutzte Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ wird durch Siedlungsbrachen unterschiedlicher Stadien im Übergang zu Trockenbiotopen (aufgelassener Kreidebruch) bestimmt.

Waldflächen sind direkt nicht betroffen. Im Verfahren ist noch zu prüfen, inwieweit die Waldabstandsverordnung des Landes M-V für den nordöstlichen angrenzenden Wald am Rande des Bebauungsplanes berücksichtigt werden muss.

Gemäß *Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen* befinden sich am und im Plangebiet einzelne Flächen, die bereits in der Vergangenheit den § 20 – Biotopen des LNatG M-V zugeordnet wurden (s.u.).

Das übrige Plangebiet ist den Siedlungs- und Industriebrachen (OBV), den Gewerbe- und Industrieflächen (OI) sowie den versiegelten oder teilversiegelte Flächen (OE, OVD) zuzuordnen (LAUN 1998).

Informationen über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten sind nicht bekannt. Die Biotoptypen lassen jedoch vermuten, dass in Gebüsch und Hecken Vogelarten der Siedlungen brüten sowie Klein- und Raubsäuger die Flächen nutzen.

Inwieweit die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude zeitweise als Lebensraum für Gebäudebrüter o.ä. von Bedeutung waren, wurde im Rahmen des Abbruchartrages im Zusammenwirken mit der zuständigen Naturschutzbehörde geprüft.

Sofern die Gebüsche und Hecken z.B. im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt werden müssen, hat dies zum Schutz der Niststätten für Brutvögel ausschließlich im Spätherbst oder in den kalten Wintermonaten zu erfolgen.

Da überwiegend ungefährdete und häufige Arten wie Meisen, Schwarzdrosseln etc. im Bereich von Siedlungsflächen als Brutvögel zu erwarten sind, sind Verschlechterungen der lokalen Populationen durch die Entnahme von Gehölzen nicht zu erwarten. Im städtischen Umfeld und in waldnahen Gebüsch sind zudem geeignete Ersatzlebensräume für die an das Plangebiet gut angepassten Vogelarten vorhanden.

Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht, geschützter Baumbestand

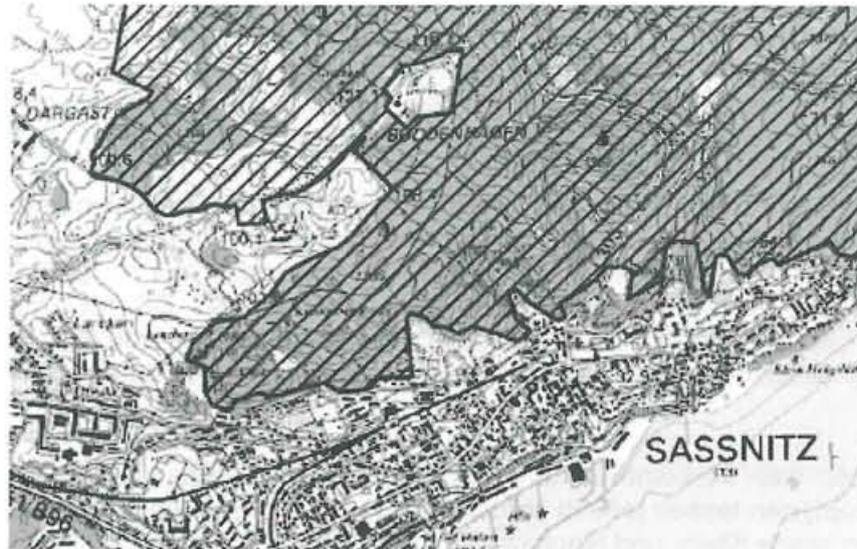
Das Plangebiet liegt außerhalb des Nationalparks Jasmund, der mit ca. 2.958 ha den nordöstlichen Teil der Insel Rügen einnimmt. Die Grenzen zum Schutzgebiet verlaufen nördlich von Sassnitz im Übergang zu schutzwürdigen Waldflächen.

Im und am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im *Atlas des Landkreises Rügen* folgende geschützte Biotope verzeichnet: Nr. 5645, 5646, 5647 und 5651 (aufgelassene Steinbrüche, Kleinröhricht, Trockenbiotope, Ruderalvegetation, Gebüsche und Säume an Böschungen). Eine Konkretisierung erfolgt im Verfahren, da Teilflächen bereits überplant wurden (z.B. Bachstraße / Biotop-Nummer 5647).

Entlang der neu gebauten Bachstraße wurden in der Vergangenheit Bäume gepflanzt. Hierbei handelt es sich um Kompensationspflanzungen (mdl. Mitteilung Stadt Sassnitz 3/2010). Im Zuge der Planung müssen 5 Gehölze in den Kreuzungsbereichen zur Anbindung der Ringstraße entfernt werden. Aufgrund des Status der Gehölze (§ 19 – Alleenschutz NatSchAG M-V) ist eine Umpflanzung zum Erhalt zu prüfen. Sofern dies nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die Bäume zu entfernen und durch Neupflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Die Änderungsfläche des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“ für die im Folgenden eine kurze Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt.

In Randlage zu Sassnitz sind die Schutzgebietsgrenzen des Nationalparks Jasmund und des FFH-Gebietes identisch.



FFH-Gebiet „Jasmund“

(© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV))

Vorprüfung

Die neu überplanten Flächen befinden sich südlich, außerhalb des FFH-Gebietes DE 1447-302 „Jasmund“ in einer Entfernung von wenigen Metern bis rund 230 m zur Schutzgebietsgrenze.

Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Schutzgebietes wurde die gesamte Ortslage Sassnitz sowie siedlungsnahen Nutzungen trotz der Nähe als „verträglich“ mit den Schutzziele eingestuft. Zu prüfen ist nun, ob durch Neubebauung der Änderungsfläche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden. Die Betrachtungen orientieren sich an Vorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Erlass vom 16.07.2002 (ergänzt 2004) *Hinweise zur Anwendung der § 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der § 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern*).

Bei dem rund 3.622 ha großen FFH-Gebiet „Jasmund“ handelt es sich um ein einzigartiges Gebiet mit komplexer Naturlandschaft und ausgedehnten Buchenwäldern, Quell-, Kessel- und Versumpfungsmooren, Kleingewässern und Bächen sowie einer einmaligen Kreide-Steilküste. Dominierende Lebensraumklassen im Schutzgebiet sind gemäß Standard-Datenbogen (Stand 2008) die Meeresgebiete und –arme mit rund 26% sowie die naturnahen Laubwälder mit ca. 53%. Von besonderer Bedeutung sind die folgenden FFH-Lebensraumtypen:

Tab. 1: Lebensraumtypen und Erhaltungszustände im FFH-Gebiet „Jasmund“ (Stand 3/2008)

EU-Code	Lebensraumtyp*, Angaben zum Anteil % am Gesamtgebiet (FFH)	Erhaltungszustand
Erhalt und Schutz		
1170	Riffe, 23 %	A
1220	Geröll- und Kiesstrände mit Vegetation aus mehrjährigen Arten, < 1 %	B
1230	Atlantik-Felsenküste und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation, 3 %	A
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armleuchteralgen-Vegetation, <1%	C
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion, oder Hydrocharition, < 1%	C
3160	Dystrophe Seen, < 1 %	B

3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranuncion fluitans</i> < 1 %	A
6210	Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (<i>Festuco-Brometalia</i>), < 1 %	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden (Eu- Molinion), < 1 %	B
7140	Übergangs- und Schwinggrasmoore, < 1 %	B
7220	Kalktuff-Quellen (<i>Cratoneurion</i>), < 1 %	A
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzula-Fagetum</i>), 3 %	A
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperula-Fagetum</i>), 42 %	A
9150	Mitteleuropäischer Kalk-Buchenwald (<i>Cephalanthero-Fagion</i>), 2 %	A
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder, 1 %	A
91D0*	Moorwälder, < 1 %	B
91E0*	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern, 1 %	A

+ Bezeichnung gem. ANHANG I der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Amtsblatt der EG vom 28.11.1997), * = prioritärer Lebensraum, A = hoch, B = mittel, C = gering / Erhaltungszustand

Die aufgeführten FFH-Lebensraumtypen im Übergang zur Ostsee werden nicht weiter betrachtet, da sie vom geplanten Vorhaben weit entfernt liegen und Auswirkungen vorab auszuschließen sind. Da die Buchen(misch-)wälder im nahe gelegenen Schutzgebiet prozentual höher vertreten sind, beschränken sich die folgenden Betrachtungen auf diese Lebensraumtypen.

Negative Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse für Buchenwälder sind in der Regel im Zusammenhang mit ungeeigneten forstlichen Maßnahmen zu sehen, wie zum Beispiel, Veränderungen der Bodenfeuchtigkeit durch Entwässerung oder intensive forstliche Nutzung der Bestände bzw. Einbringen nicht standorttypischer Nadelgehölze, die sich auf die Zusammensetzung der charakteristischen Arten der Buchenwaldtypen bzw. der Übergangsformen auswirken können. Auch ein zu hoher Wildbestand, der die natürliche Verjüngung gefährdet, ist aus Schutzgründen zu vermeiden.

Dementsprechend führen folgende Handlungen in der Regel zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Buchenwald-Lebensraumtypen

- extensive Nutzung (Durchforstung) und Verjüngung der Waldbestände in oder in Randlage zum Schutzgebiet
- Wandern auf vorhandenen Wegen (Besucherlenkung) in und außerhalb eines Schutzgebietes
- Neubebauung am Rande eines Schutzgebietes, sofern sie nicht zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und zu einer Entwicklung anderer Waldgesellschaften führt (Verschlechterung des heutigen Zustandes)

Für das FFH-Gebiet „Jasmund“ werden darüber hinaus folgende Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie aufgeführt:

Tab. 2: Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II)

Dt. Artname	wissenschaftlicher Artname	E	RL M-V	mögliche Nachweise
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	B	2	in geeigneten, wenig beschatteten Gewässern und deren Umfeld
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	B	2	in geeigneten, wenig beschatteten Gewässern und deren Umfeld

Kegelrobbe	Halichoerus grypus	B	1	sporadische Nutzung der Gewässer um Rügen, Einzelexemplare in 2007-2009 um Rügen gesichtet
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior	A	3	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana	B	3	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore
Frauenschuh	Cypridium calceolus	C	R	auf meist kalkhaltigen Böden, in lichten Nadel- oder Laubwäldern

RL = Rote Listen M-V (div. Autoren): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R= extrem selten, E = Erhaltungszustand

Bedeutende Teillebensräume außerhalb des Schutzgebietes der in Tabelle 2 aufgeführten Arten, z.B. potenzielle Laichgewässer, geeignete Feuchtlebensräume für die Windelschnecken oder kalkhaltige Waldbereiche als Lebensraum für den Frauenschuh finden sich nicht im Änderungsgebiet. Die Kegelrobbe wird nicht weiter betrachtet.

Wesentliche Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen und deren Zielarten des FFH-Gebietes sind:

- Erhalt einer nutzungsfreien Waldlandschaft
- Erhalt einer freien Küstendynamik
- Erhalt der marinen Küstenlebensraumtypen mit ihren charakteristischen FFH-Arten (Kegelrobbe)

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet

Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Schutzgebietes kann von einer Verträglichkeit der gesamten Ortslage Sassnitz bzw. des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (in Kraft seit 2001) und der festgesetzten Nutzungen mit den Zielen und Schutzerfordernissen des FFH-Gebietes „Jasmund“ ausgegangen werden. Somit sind auch die vor der Ausweisung des Schutzgebietes rechtskräftigen Bebauungspläne in der Regel als „verträglich“ im Sinne des BNatSchG anzusehen.

Bei der nun vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine bauliche Umgestaltung am Standort bereits vorhandener Gebäudekomplexe am Rande von Sassnitz. Die betroffenen Flächen liegen je nach Standort in einem Abstand von wenigen Metern bis zu rund 230 m außerhalb des Schutzgebietes in einem durch Nutzung bereits vorbelasteten Bereich.

Bau-, anlage- oder nutzungsbedingt werden auch nach Fertigstellung der neuen Gebäude keine erheblichen Wirkungen bis in das FFH-Gebiet „Jasmund“ erwartet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Waldlebensräume oder der Zielarten selbst führen könnten. Von den Planungen sind weder Auswirkungen auf den Baumbestand des FFH-Gebietes (FFH-Lebensraumtypen) noch Auswirkungen oder Änderungen im Zusammenhang mit dem Bodenwasserhaushalt im Schutzgebiet zu erwarten, die zu einer Änderung der Pflanzengemeinschaften, der hydrologischen Verhältnisse oder der Zusammensetzung einzelner Pflanzengemeinschaften führen könnten.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch:

- Beanspruchung von bebauten und unbebauten Flächen außerhalb des Schutzgebietes im Rahmen der Rückbau- und Neubaumaßnahmen
- Verlust oder Funktionsänderungen von Siedlungslebensräumen außerhalb des Schutzgebietes; Störungen durch Lärm-, Erschütterung, optische Reize (Licht, Bewegung, Staub) mit geringen Auswirkungen bis in das Schutzgebiet

Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich begrenzt und lassen sich im Vorfeld weitgehend durch eine geeignete Baustelleneinrichtung, Berücksichtigung günstiger Witterungsbedingungen und

Jahreszeit vermeiden oder verringern. Die Baufeldberäumung sollte in den Wintermonaten erfolgen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung einer Fläche außerhalb des Schutzgebietes, z.B.

- durch Voll- oder Teilversiegelung,
- durch Verlust oder Verkleinerung von Siedlungsbiotopen ohne Bedeutung für Zielarten der angrenzenden Schutzgebiete und
- durch geringe optische Störwirkungen ohne Bedeutung für Zielarten der angrenzenden Schutzgebiete

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ einhergehenden Beeinträchtigungen entsprechen weitgehend denen der Ausgangsplanung, da die Grundzüge der Planung der Stadt Sassnitz nicht geändert werden. Gemäß Punkt 2.2 reduziert sich die Voll- und Teilversiegelung der Planung durch die Änderung um rund 0,12 ha, die Grünflächenanteile erhöhen sich um rund 0,16 ha.

Durch die B-Planänderung außerhalb des Schutzgebietes sind keine Wirkungen erkennbar, die sich auf den heutigen Zustand angrenzender Waldlebensraumtypen oder der hydrologischen Verhältnisse im Schutzgebiet erheblich auswirken könnten. Vermehrte Bewegungen, Lärm- und Lichtemissionen durch menschliche Präsenz im Umfeld der Neubauf Flächen haben keine Auswirkungen auf den Waldzustand bzw. die Lebensraumtypen.

Der Rückbau und die Neubebauung der bereits beeinträchtigten Flächen haben somit keinen Einfluss auf die Erhaltung und Entwicklung strukturreicher alter Laubwälder und deren weiterer Entwicklung innerhalb des Schutzgebietes. Im FFH-Gebiet sind ausschließlich forstliche Maßnahmen bzw. der Wegfall forstlicher Maßnahmen ausschlaggebend für die naturnahe Entwicklung der schutzwürdigen FFH-Lebensraumtypen. Sofern langfristig eine naturnahe Waldbewirtschaftung erfolgt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Kumulierenden Wirkungen mit anderen Plänen oder Projekten im Umfeld, die zu einer Verstärkung gleichgerichteter Auswirkungen und zu erheblichen Beeinträchtigungen der Zielarten bis in das FFH-Gebiet „Jasmund“ führen könnten, werden durch die Überplanung der bereits bebauten Grundstücke ausgeschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ wird somit als verträglich im Sinne des BNatSchG eingestuft.

3.2 Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch den rechtskräftigen FNP sowie den heutigen B-Plan gesichert. Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, ist mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung nicht zu rechnen. Die Gesamtversiegelung wird sich etwas verringern (0,12 ha), der Anteil der Grünflächen erhöhen (0,16 ha).

Die im Zuge der Umsetzung der Planung zu entfernenden Einzelgehölze an der Bachstraße (Kompensationspflanzungen) lassen sich umpflanzen oder an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzen.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücksfreiflächen künftig als Ziergarten mit Gehölzen gestaltet werden und angepassten Tierarten der Dörfer und Städte nach wie vor einen Lebensraum bieten.

Die Bebauung wird sich den lokalen Bedingungen gestalterisch anpassen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zu erwarten sind.

3.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Während der Bauphase ist die Beeinträchtigung des Bodens durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden. Bereiche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zu sanieren.

Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet tragen eine geringe GRZ sowie Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücksfreiflächen bei.

Baulich nicht in Anspruch genommene Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu begrünen. Eine dauerhafte Durchgrünung des Änderungsgebietes mit Bäumen und Sträuchern sollte angestrebt werden.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Bachstraße sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Einhausungen für Müllcontainer oder größere Fassadenflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen, sofern statische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Zum Schutz der Brutvogelarten sollten Gebüsche in den Wintermonaten entfernt werden, um eine Beeinträchtigung von Niststätten auszuschließen.

3.4 Kompensation des Eingriffs

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“. Durch die 3. Änderung werden die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine Verringerung der versiegelten Flächen und Erhöhung des Grünflächenanteils im Änderungsgebiet.

Die zu entfernenden Bäume an der Bachstraße können aufgrund des noch geringen Alters voraussichtlich verpflanzt werden, ansonsten sind sie im Verhältnis 1:1 nach den Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Stadt Sassnitz zu kompensieren.

4. Zusammenfassung

Die geplante 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz fügt sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild der Stadt Sassnitz ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den konkreten Bedarf einer bereits vorliegenden Bebauungsabsicht und die Entwicklungsziele der Stadt Sassnitz. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes mit Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei erwartet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund des durch die Änderung entlastenden Eingriffs nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Es wird erwartet, dass die 3. Änderung des BP Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz städtebaulich verträglich integrierbar ist.

Sassnitz, Dezember 2010


D. Holtz
Bürgermeister

5. Rechtsgrundlagen

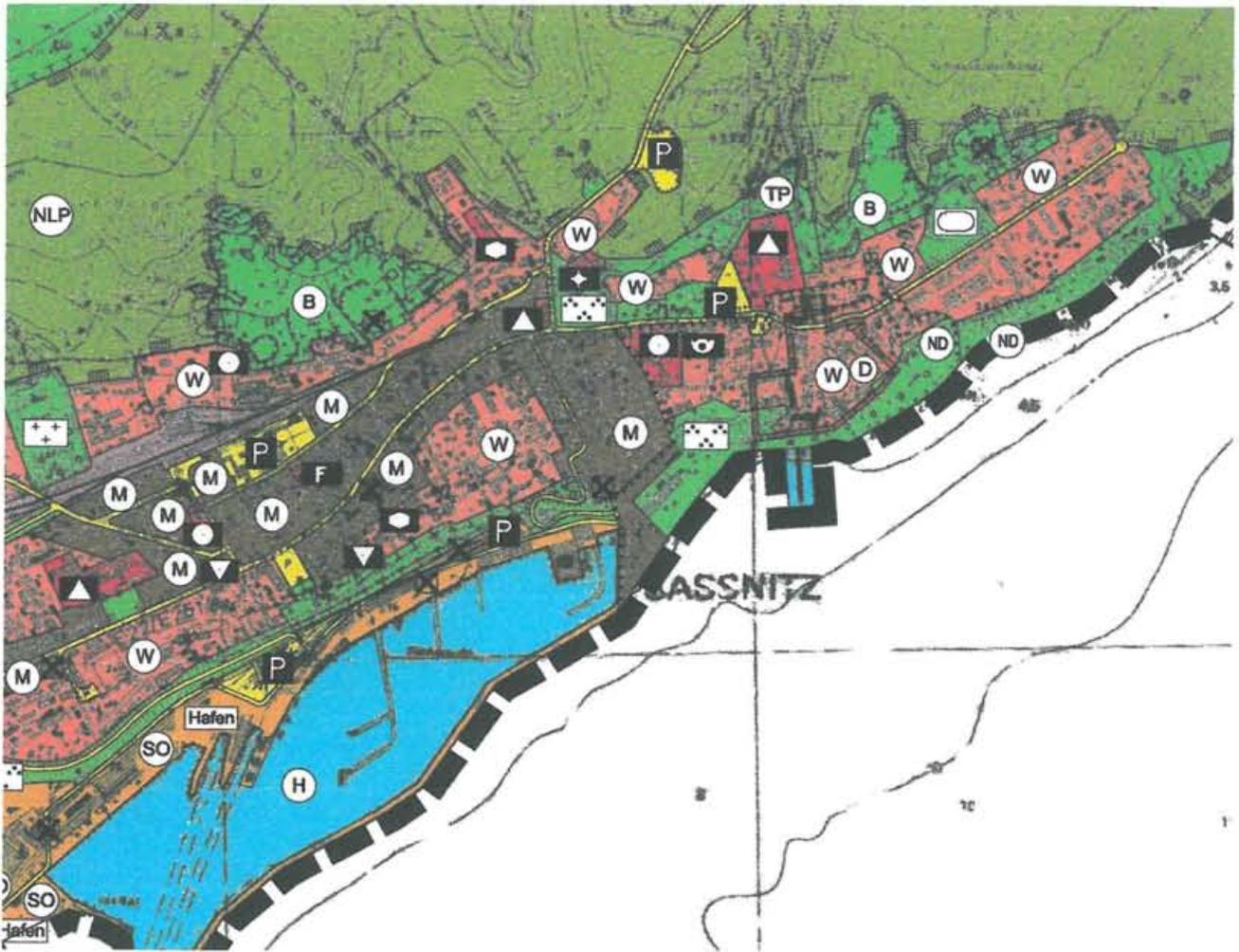
Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP VP)** in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1998 (GVOBl. M-V, S. 833),
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010** (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes von baulichen Anlagen zum Wald – WAbstVO M-V** vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166)

6. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz**, in Kraft seit 2001
- **Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz**, in Kraft seit 1998
- **Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern – Böden**, Geologisches Landesamt M-V 1995
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung, LUNG M-V 2009**
- **Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V**, LUNG M-V 1999
- **Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen**
- **Anleitungen für Biotopkartierungen im Gelände**, LAUN 1998
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm 2007 (RREP VP)** Regionaler Planungsverband Vorpommern, Entwurf, Stand Februar 2007
- **Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz – Baumschutzsatzung**, Stadt Sassnitz 2007
- **Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 11. September 2006
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 5, Gemarkung Sassnitz vom 2. März 2010, Maßstab 1:1000, KVA des LK Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen
- **Topografische Karte TK 10**, Maßstab 1:10.000, Ausgabe 1978
- **Entwurfsvermessung**, Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI, Sehlen, Maßstab 1:500, Stand März 2010



Auszug aus geltendem FNP Sassnitz (ohne Maßstab)

