

STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern- Rügen

4.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STADTZENTRUM"

im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB
BEGRÜNDUNG (§§2a und 9 Abs.8 BauGB) ZUR SATZUNG



© GeoBasis-DE/M-V 2015

Auftraggeber:

Regina Siepelt Dünenstraße 9
18609 Ostseebad Binz und
Andreas Doerner
Bachstraße 15, 18546 Sassnitz
durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Auftragnehmer:



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, August 2017

INHALT

1.0	ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	3
1.4	Kartengrundlage	5
1.5	Vorhandene Planungen	5
1.6	Bestandserfassung	5
2.0	INHALT DER PLANUNG.....	7
2.1	Nutzungskonzept - Art und Maß der Nutzung	7
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
2.4	Verkehrsfläche.....	9
2.5	Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.0	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
4.0	IMMISSIONSSCHUTZ	11
5.0	KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	14
5.1	Altlasten.....	14
5.2	Bodendenkmale / Baudenkmale	14
6.0	FLÄCHENBILANZ.....	15
7.0	HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG	15
8.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	15
8.1	Rechtliche Grundlagen	15
8.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	16
8.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten	17
8.4	Vorprüfung	18
8.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	19

ANLAGE: Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2
„Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz vom 15.01.2016 des TÜV Nord Umwelt-
schutz, Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Sebastian Prochnow, Dipl.-Ing. Doris Meis-
ter

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist Folgender:

Die Grundstücke der Bachstraße 14 und 15 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ vom 30.11.1992. Hier sind die Flächen zum Teil als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und zum Teil als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes Teilgebiet Nr. 1 festgesetzt und somit nicht für eine Bebauung bzw. eine private Nutzung vorgesehen.

Im Zuge der Errichtung der Parkplätze „Rüggalerie Nord“ und „Bachstraße“ und der weiteren Entwicklung im Stadtgebiet wurden die seit langem privat genutzten und bebauten Grundstücke Bachstraße 14 und 15 jedoch nicht entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Anspruch genommen.

Da aus städtischer Sicht auch zukünftig keine Notwendigkeit für die Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes „Rüggalerie Nord“ besteht, ändert die Stadt Sassnitz das Planungsziel für die Flächen der Bachstraße 14 und 15 durch die Festlegung eines Mischgebietes mit einem großzügigen Baufeld. Durch diese Änderung bekennt sich die Stadt zu den bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und gibt Ihnen Entwicklungsmöglichkeiten.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Mischgebietsfläche im urbanen Gefüge im Stadtzentrum wird als Planungsziel auch die Sicherung einer harmonischen Gestaltung der baulichen Anlagen im Stadtbild von Sassnitz verfolgt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ umfasst die Flurstücke 140/8, 140/9, 140/10, 141/1, 141/2, 142/1, 142/2, 143/1, 143/2, 145/1 und 145/2 der Gemarkung Sassnitz, Flur 5. Der Geltungsbereich des Planes weist eine Fläche von 2900 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtzentrums zwischen dem Busbahnhof und der Bachstraße und wird durch die Bachstraße erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die Bachstraße
- im Osten der westliche Rand des Parkplatzes „Rüggalerie Nord“
- im Norden ein Teil des Parkplatzes „Rüggalerie Nord“, der Zaun des Busbahnhofs und die Flurstücksgrenze des benachbarten Wohngrundstückes Bahnhofstraße 23 (Flurstück 144/2)
- im Westen die vorhandene Wohnbebauung (Wohngebäude Bahnhofstraße 20a/21)

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 17.03.2015 den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben

begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Kosten für die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" sowie die Kosten für alle weiteren notwendigen Gutachten übernehmen durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB die Antragsteller.

Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die auch für den Geltungsbe-
reich der 4. Änderung zutreffen, werden in den textlichen Festsetzungen des Planes durch eine
graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (BGBl. I Nr. 32 vom 01.06.2017 S. 1298)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613, zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert am 7. Juni 2017 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU in das Straßen- und Wegegesetz und andere Gesetze (GVOBl. M-V Nr. 6 vom 16.06.2017, S. 106)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Königstraße 11, 18528 Bergen für die Flur 5 der Gemarkung Sassnitz im Maßstab 1:200, Lagebezug ETRS, Höhenbezug NHN vom 20.07.2015.

1.5 Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993, die digitalisierte Fassung seit dem 08.10.2001) ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" als gemischte Baufläche und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt.

Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Mischgebiet (MI) entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB.

1.6 Bestandserfassung

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" ist geprägt durch eine bereits langfristige gemischte Nutzung im urbanen Gefüge des Stadtzentrums, bestehend aus der gewerblicher Nutzung durch die Siefert Bau GbR Bachstraße 14 (Flurstücke 141/2, 140/9 und 140/8) und durch die Wohnnutzung auf den Flächen der Bachstraße 14 (Flurstücke 140/10, 142/2, 142/3 und 145/2) mit den dazugehörigen ein- und zweigeschossigen Gebäuden, Freiflächen und Nebenanlagen.

In den beiden Wohnhäusern der Bachstraße 15 befindet sich neben selbstgenutztem Wohnraum jeweils eine Ferienwohnung. Das in der Vermessung als Ferienhaus bezeichnete Gebäude wird nicht als solches genutzt. Es dient dem Eigentümer als Wohnraum und Nebengehäuse.

Im Plangebiet liegen Teilflächen des Gehweges entlang der Bachstraße sowie im Bereich der Bachstraße 14 eine DHL Packstation.



Blick von der Bachstraße in Richtung Bachstraße 15



Blick von der Bachstraße in Richtung Bachstraße 14 / Busbahnhof



Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Parkplatz "Rüggalerie Nord", der von den Besuchern des Stadtzentrums und der Geschäfte genutzt wird. Er wurde bis an das auf der Grundstücksgrenze der Siefert Bau GbR stehende Gebäude errichtet und damit nur auf einer Teilfläche entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert. Die westlich festgesetzte Randbepflanzung des Parkplatzes entfiel damit.

Im Norden ist zu den angrenzenden Nutzungen des Busbahnhofes und eines Wohngrundstückes ein Geländeversprung von bis zu 3,00 m vorhanden. Dieser wird durch Mauern und durch Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegen abgefangen.

Im Westen grenzt das Wohngrundstück mit dem dreigeschossigen Wohnblock Bahnhofstraße 10 a und 21 mit den Stellplätzen an das Plangebiet.

Auf der Südseite befinden sich die Bachstraße mit den straßenbegleitenden zwei bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern der Innenstadt.

Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten von der Bachstraße aus.

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 weiter genutzt.

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich eben vom Nordwesten mit Höhen von 37,70 m über NHN bis zu Höhen von 34,40 m über NHN im Richtung Südosten.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaut sind wird davon ausgegangen, dass es sich um einen tragfähigen Baugrund handelt.

Vor Beginn von Bauvorhaben sind Baugrundgutachten zu erstellen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier ein Betretungsrecht gemäß §14 Abs. 2 ZollVG.

Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik, der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt den Bauherren in seiner Stellungnahme vom 17.05.2017 rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

2.0 INHALT DER PLANUNG

2.1 Nutzungskonzept - Art und Maß der Nutzung

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung von Entwicklungen gemischter Nutzungen zur Ergänzung des urbanen Gefüges innerhalb des Stadtzentrums von Sassnitz.

Art der Nutzung

Dazu wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche von 1312 m² und die geplante Randbepflanzung von 323 m² in ein Mischgebiet umgewandelt und so das bereits vorhandene 1265 m² große westliche Mischgebiet (bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche des MI 1 festgesetzt) erweitert. Die gesamte Mischgebietsfläche beträgt damit 2900 m².

Das Gebiet wird in Verbindung mit den nummerierten Teilgebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Mischgebiet MI 8 nach § 6 BauNVO mit der gleichen Nutzungsmischung festgesetzt.

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6(2) BauNVO sind nach § 1(7) BauNVO unzulässig.

Sie können an anderen geeigneteren Standorten innerhalb des Stadtgebietes entstehen.

Diese Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird nicht geändert.

Maß der Nutzung

Für die Bestimmungen zum Maß der Nutzung sind neben städtebaulich gestalterischen Belangen vor allem der Schutz vor Lärm ausgehend vom Parkplatz "Rüggalerie Nord" und dem Busbahnhof ausschlaggebend.

Zum Schutz und zur Entwicklung, insbesondere einer Wohnnutzung, innerhalb des Mischgebietes ist zum Schutz vor Lärm entlang der Grundstücksgrenzen zum Parkplatz und zum Busbahnhof hin eine geschlossene Lärmschutzanlage in Form einer Kombination aus einer 6,00 m hohen Riegelbebauung mit einer Schallschutzwand notwendig.

Erst wenn diese Schutzmaßnahmen getroffen sind, können im restlichen Plangebiet schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Vollgeschosse

Aus städtebaulichem Grund und zur Berücksichtigung des Schallschutzes werden unterschiedlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen, Höhen der baulichen Anlagen und der Bauweise getroffen, so dass das Mischgebiet MI 8 in vier Teilgebiete MI 8.1 bis MI 8.4 geteilt werden muss.

Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen und unter Berücksichtigung des Lärmschutzes, wird auf der Fläche parallel zum Parkplatz (zwischen Bachstraße und Busbahnhof)

eine *Zwei- bis Dreigeschossigkeit* in den Teilgebieten MI 8.3 und MI 8.4, innerhalb des Teilgebietes MI 8.2 eine zwingende Zweigeschossigkeit und auf der straßenabgewandten Seite im Mischgebiet MI 8.1 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Auf der straßenabgewandten Seite können somit, wie bereits im Bestand vorhanden und zur baulichen Ergänzung, auch eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Es gelten die folgenden rechtskräftigen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen weiter: *Höhe bei drei Geschossen: TH max. 12,5 m, bei zwei Geschossen TH max. 10,00 m.*

Zur Sicherung des Schutzes vor Lärm ausgehend vom Parkplatz und vom Busbahnhof für die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet müssen bauliche Anlagen in den Teilgebieten - Mischgebiet MI 8.3 und MI 8.4 eine Traufhöhe bzw. eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von mindestens 6,00 m einhalten.

Als Bezugspunkt wird dabei der östlich vor der baulichen Anlage nächstgelegene Höhenpunkt des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Holger Krawutschke vom 20.07.2015 bestimmt.

Grundflächenzahl

Die bisherige festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird zur optimalen Ausnutzung des Mischgebietes im Innenstadtgebiet in eine Grundflächenzahl von 0,6 geändert. Nach § 17 BauNVO stellt diese Grundflächenzahl die Obergrenze für ein Mischgebiet dar.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände überbaut wird bis zu 50%, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 BauNVO).

Nach bestehendem Recht können der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden. § 21a (2) BauNVO

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (bisher mit dem Höchstmaß 1,1 festgesetzt) wird verzichtet, da die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der Nutzung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hinreichend bestimmt sind.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sollen in einer abweichenden Bauweise errichtet werden.

In der abweichenden Bauweise kann ohne Abstandsflächen auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Mit dieser Festsetzung wird einmal die Errichtung der Riegelbebauung/ Schallschutzwand auf der Grundstücksgrenze zum Parkplatz/Busbahnhof hin gesichert, dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Zum anderen können bei Abbruch von Gebäuden, diese wieder auf dem jetzigen Standort als Grenzbebauung errichtet werden.

Ansonsten gilt die offene Bauweise. Gebäude, die nicht als Grenzbebauung errichtet werden, haben die notwendigen Abstände entsprechend § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baulinien und Baugrenzen wird ein großzügiges Baufeld bestimmt. Dies ist die überbaubare Grundstücksfläche auf der die Hauptgebäude errichtet werden können. Zur Einhaltung der Bauflucht entlang der Bachstraße sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung zwei Baulinien vorgegeben auf die gebaut werden muss.

Zur Sicherung der Errichtung einer Riegelbebauung/Lärmschutzwand wird entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls eine Baulinie vorgegeben, auf die geschlossen die baulichen Anlagen zum Schutz vor Lärm errichtet werden müssen.

Von der Baulinie kann aus gestalterischen Gründen entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 140/8 durch Rücksprünge abgewichen werden. So dürfen bauliche Anlagen ausnahmsweise 1,00 m in westlicher Richtung zurückgesetzt errichtet werden. Dabei darf die Gesamtlänge der zurückgesetzten Bauteile 16,00 m nicht überschreiten.

Stellung der Hauptgebäude

Durch die Festlegung der Traufstellung des Hauptgebäudes zur Bachstraße hin und der Trauf- und Giebelstellung in Richtung Parkplatz wird eine ortsübliche Ausrichtung der Stellung der Hauptgebäude zum öffentlichen Straßenraum gesichert.

Zur Wahrung der Dominanz der Hauptgebäude sind ortstypische Nebenanlagen, entsprechend §14 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports, erst hinter der straßenabgewandten Seite der Bauflucht des Hauptgebäudes im Bereich der Bachstraße (MI 8.2 und MI 8.3) zulässig.

Ansonsten gilt die rechtskräftige Festsetzung: *Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.* weiter.

2.4 Verkehrsfläche

Der Gehweg entlang der Bachstraße liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Bestandsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit 32 m² festgesetzt.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigungen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Freiflächen erlassen, die nicht geändert werden und so auch für das geänderte Mischgebiets gelten. Sie sind im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lauten folgendermaßen:

FASSADE

Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen. Auf Grund der Unbestimmtheit der alten Festsetzung "in einem hellen Farbton" wird dieser nun neu durch den zulässigen Hellbezugswert bestimmt. *Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig.*

Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.

Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.

Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.

Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach, ansonsten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.

DACH

Die Dächer von Gebäuden sollen nur zur Gestaltung des Straßenraumes straßenbegleitend entlang der Bachstraße ortsüblich als Satteldächer mit Dachneigungen von 37° bis 45° ausgebildet werden.

Im straßenabgewandten Bereich zum Busbahnhof hin werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mindestens 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.

Dächer mit einer Dachneigung über 30° sind hart zu decken. Zulässig ist ausschließlich Ziegel im Farbton ziegelrot. Alle Flachdächer sind, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist, mit nicht voluminösen Materialien in schwarzer oder annähernd schwarzer Farbe zu decken. Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken.

Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

WERBEANLAGEN

Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht verdecken.

Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.

Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

Hecken werden auf eine Höhe von max. 1,20 m, alle sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.

Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über vorhandene Trinkwasserleitungen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser und das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird zentral über Leitungen des ZWAR entsorgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann auch auf den Grundstücken gesammelt, verwerten bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation

Die Erschließung des Plangebietes mit den oben genannten Medien ist über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind bei Planungen zu berücksichtigen und anzuwenden.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es befindet sich inmitten des urbanen Gefüges des Stadtzentrums.

Aus diesem Grund ist das Gebiet in erster Linie durch Lärm beeinträchtigt.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der Vorkehrungen zum Schutz der geplanten Nutzungen in einem Mischgebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz vom 15.01.2016 des TÜV Nord Umweltschutz, Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Sebastian Prochnow, Dipl.-Ing. Doris Meister vor.

Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung sind die DIN 18005 /1/, /2/, die sich auf die Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung bezieht.

Nach § 50 BImSchG /3/ sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da die Siepelt Bau GbR kurz- bis mittelfristig das Grundstück einer neuen noch nicht bestimmten Nutzung zuführen will, erfolgte die Untersuchung für das unbebaute Plangebiet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Sie sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

	Gebietseinstufung	Tag	Nacht
		6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
1.	Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35

2.	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
3.	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
4.	Besondere Wohngebiete	60	45 bzw. 40
5.	Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50 bzw. 45
6.	Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50
7.	sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65
8.	Industriegebiete	soweit keine Gliederung nach § 1, Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt, kann kein Orientierungswert angegeben werden	

Anm: Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Geräuschtyp Straßenverkehr

Die Geräusche des Straßenverkehrs von der Bachstraße ausgehend sind im Plangebiet als pegelbestimmend zu charakterisieren. Durch den Verkehr auf dieser Straße werden tags Beurteilungspegel zwischen 56 und 67 dB(A) und nachts zwischen 46 und 56 dB(A) hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten (IO) entlang der Bachstraße tags um 3 bis 7 dB und nachts um 3 bis 6 dB überschritten. An den weiter entfernt liegenden IO werden sie tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Die Ursache für die Überschreitungen ist der Fahrverkehr auf der Bachstraße.

Schallschutzmaßnahmen - Straßenverkehr

Eine mögliche Maßnahme für die Reduzierung der Pegel liegt in Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bachstraße von 50 km/h auf 30 km/h. Die Beurteilungspegel werden damit um 2,4 dB gemindert. An den Immissionsorten entlang der Bachstraße würden durch diese Maßnahme Überschreitungen von 4 dB verbleiben.

Die lärmindernde aktive Maßnahme, die Reduzierung der Geschwindigkeit von bisher 50 km/h auf 30 km/h wurde beim Landkreis FD Ordnung Fachgebiet Verkehrssicherheit und -lenkung beantragt und abgelehnt. Der Landkreis geht laut Schreiben vom 22.09.2016 davon aus, dass unter Einhaltung der §§1 und 3 der StVO zur Zeit keine Umstände vorliegen, die ein sofortiges Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h rechtfertigen, aber die Errichtung einer Tempo- 30- Zone mit Querungshilfen für Fußgänger ist jedoch möglich und sollte geprüft werden.

Zum Erhalt und zur Ergänzung des Stadtbildes ist die vorgegebene Einhaltung der Bauflucht entlang der Bachstraße notwendig. Aus diesem Grund werden die Überschreitungen durch passiven Schallschutz und folgende bauliche Maßnahmen an den Fassaden kompensiert:

Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet, die entsprechenden Lärmpegelbereiche ausgewiesen und in den Plan übernommen.

Innerhalb dieser festgesetzten Lärmpegelbereichen - LPB III und LPB IV sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schallwirkung die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer, etc. von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen (erf. R'w,res) auszubilden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel		erf. R'w,res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen /Übernachtungsräumen und in Beherbergungsstätten
Lärmpegelbereich	dB(A)	
IV	66- 70	40 dB
III	61- 65/	35 dB

Weiterhin sind zum Schutz vor Lärm in den Mischgebieten MI 8.1, MI 8.2 und MI 8.3 Schlaf-
räume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten östlichen bzw. nördlichen Gebäudeseiten
anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III
und IV nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche
Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei ge-
schlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen,
dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte
Baukörper vermindert, so kann von den bestimmten Maßnahmen abgewichen werden.

Geräuschttyp Gewerbe

Parkplätze

Östlich des Plangebietes befinden sich die folgenden, gebührenpflichtigen Parkplätze

- „Rüggalerie Nord“ mit 136 Stellplätzen (gebührenpflichtig),
- der Parkplatz Bachstraße mit 85 Stellplätzen (gebührenpflichtig).

Westlich des Plangebiets befinden sich die Pkw-Stellflächen 1+2 für die Anwohner des Wohn-
gebäudes Bahnhofstraße 20-21 mit jeweils sechs Stellplätzen.

Busbahnhof

Der Busbahnhof ist ein für den öffentlichen Verkehr nicht befahrbares Betriebsgelände, auf
dem neben sechs Haltestellen für den Linienverkehr zusätzlich etwa 10 Stellplätze für die
Busse vorhanden sind. Des Weiteren existiert auch ein Dienstgebäude, so dass der Busbahn-
hof auch als Betriebshof charakterisiert werden kann. Die Betrachtung des Busbahnhofs er-
folgt daher als gewerbliche Geräuschquelle.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgt entsprechend der TA Lärm.
(Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet : tags 60 dB(A) und nachts 45dB(A)). Diese Werte
sind bereits vor der Fassade der Gebäude einzuhalten.

Die Beurteilungspegel durch die gewerblichen Nutzungen liegen im Plangebiet tags im Bereich
von 53 bis 63 dB(A) und nachts im Bereich von 45 bis 55 dB(A). Die Orientierungswerte der
DIN 18005 für Mischgebiete werden tags überwiegend eingehalten. Überschreitungen um bis
zu 3 dB treten an der östlichen Grenze des Plangebietes auf. Sie werden durch den Betrieb
des Parkplatzes „Rüggalerie Nord“ verursacht. Im Nachtzeitraum sind an nahezu allen Im-
missionsorten (Ausnahme: südwestlichste Ecke des Plangebietes Bachstraße) Überschreitun-
gen des Orientierungswertes für Mischgebiete von bis zu 10 dB festzustellen. Immissionsrele-
vant sind der Betrieb auf dem Busbahnhof im Norden sowie der Betrieb auf dem Parkplatz
„Rüggalerie Nord“ im Osten.

Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die Überschreitungen durch gewerbliche Geräusche im Plangebiet werden durch die Errich-
tung einer baulichen Anlage mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'W \geq 25$ dB in einer
Höhe von mindestens 6,00 m verhindert. Diese bauliche Anlage muss innerhalb der Fläche für
besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bun-
desimmissionsschutzgesetzes mit der Benennung S1 und S2 - Lärmschutz geschlossen auf
der Bauline errichtet werden. Der Schutz vor Lärm soll an der nördlichen Grenze des Plange-
bietes und an der südöstlichen Grenze ausschließlich durch eine Riegelbebauung erfolgen.
Eine Lärmschutzwand müsste für den gleichen Schutz an diesen Stellen im Norden um ca.
15 m und im Südosten um 5 m länger bis an den Straßenbord errichtet werden. Aus städte-
baulichen und funktionellen Gründen wird darum in diesen Bereichen eine Riegelbebauung
festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes S2 sind eine Riegelbebauung und eine

Schallschutzwand auch in Kombination beider baulicher Anlagen auf der Baulinie des dazu gehörenden Baufeldes zu errichten. Welche Abschnitte in der Länge nun als Lärmschutzwand oder als Riegelbebauung errichtet werden, wird hier dem Bauherrn überlassen. In Bezug auf den Schallschutz sind im Bereich S 2 eine Riegelbebauung und eine Lärmschutzwand gleich wirksam.

Durch diese Festsetzungen in Verbindung mit folgenden weiteren Festsetzungen werden die Überschreitungen durch gewerbliche Geräusche im Plangebiet vermieden:

In den Mischgebieten MI 8.3 und MI 8.4 sind zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Räume entweder auf der südlichen und westlichen Gebäudeseite anzuordnen oder die Öffnungen dieser Räume sind bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder mit in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen auszubilden.

Erst nach vollständiger Errichtung der Riegelbebauung/ Lärmschutzwand können Wohngebäude und Gebäude mit Übernachtungsräumen errichtet werden (Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr.2). Alle anderen nach §6 BauNVO Nutzungen sind auch ohne die Schallschutzwand/ Riegelbebauung zulässig.

Ein in der Schalltechnischen Untersuchung empfohlenes Nutzungsverbot für den Parkplatz „Rüggalerie Nord“ im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zur Optimierung der Dimensionen der baulichen Maßnahmen wurden seitens der Stadtverwaltung mit dem Ergebnis geprüft, dass eine Schließung des Parkplatzes "Rüggalerie Nord" aus funktionaler Sicht nicht möglich ist.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird zur Vermeidung eines schalltechnischen Konfliktes zwischen den Anwohnerparkplätzen des Wohngebäudes Bahnhofstraße 20-21 und dem angrenzenden Baufeld im Plangebiet die Realisierung des Mindestabstandes zwischen der Parkplatzgrenze und der nächstgelegenen Fassade von 15 Metern empfohlen. Da in diesem Mischgebiet jedoch auch nicht schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind, wird der Alternativvorschlag zur lärmabgewandte Raumorientierung schutzbedürftiger Räume durch eine entsprechende Festsetzung angenommen. Das bedeutet, dass durch diese Festsetzung entlang der südwestlichen Baufeldgrenze keine Kinder- und Schlafräume angeordnet werden dürfen.

5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale

Baudenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale nicht bekannt.

Es wird der folgende Hinweis gegeben: Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine

fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).

6.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ umfasst eine Fläche von 2.900 m² (100%).

Art der Nutzung	Fläche laut rechtskräftigem B-Plan vorher	Fläche nach der 4. Änderung
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	1312 m ²	-
Öffentliche Verkehrsfläche	-	32 m ²
Mischgebiet	1265 m ²	2868 m ²
Anpflanzgebot	323 m ²	-
Gesamt	2900 m ²	2900 m ²

7.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

Artenschutz

- Zeitlich befristete Durchführung der Abrissarbeiten
Der Abbruch von Gebäuden wird nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit
Rodungen von Gehölzen werden nur außerhalb der Brutzeiten durchgeführt, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.

8.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

8.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden

Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, geschädigt oder zerstört werden, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich 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 überschneiden. Die in Punkt 8.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, ist dieser eigenständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet worden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrecht-

lichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inanspruchnahme einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Schei- berich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium cal- ceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschne- cke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausge- prägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albi- frons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia cauda- lis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pecto- ralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paed- isca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus biline- atus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma ere- mita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein

Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbige Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

8.4 Vorprüfung

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ in Sassnitz nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle,

N:\2015B066\40\doc\Sassnitz-B_Plan-2-Begründung-8-

Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das bebaute Plangebiet in der Innenstadt von Sassnitz zählt nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die geeigneten Winterquartiere kommen im Plangebiet nicht vor. Der vorhandene Garten kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die 4. Änderung des Planes nicht beeinträchtigt.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet im Stadtzentrum von Sassnitz gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung sowie Fällungen im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März durchgeführt werden.

8.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Bebauung im Stadtkern nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Sassnitz geprüft, ob im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung sowie Fällungen im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März durchgeführt werden.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Umnutzung von Flächen

- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens Stadt Sassnitz festgestellt, dass die Errichtung eines Mischgebietes im Stadtzentrum von Sassnitz die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 10.10.2017 gebilligt.

Sassnitz, den 19.10.2017



Bürgermeister

ANLAGE: Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz vom 15.01.2016 des TÜV Nord Umweltschutz, Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Sebastian Prochnow, Dipl.-Ing. Doris Meister
N:\2015B066\40\doc\Sassnitz-B_Plan-2-Begründung-8-

2017.docx