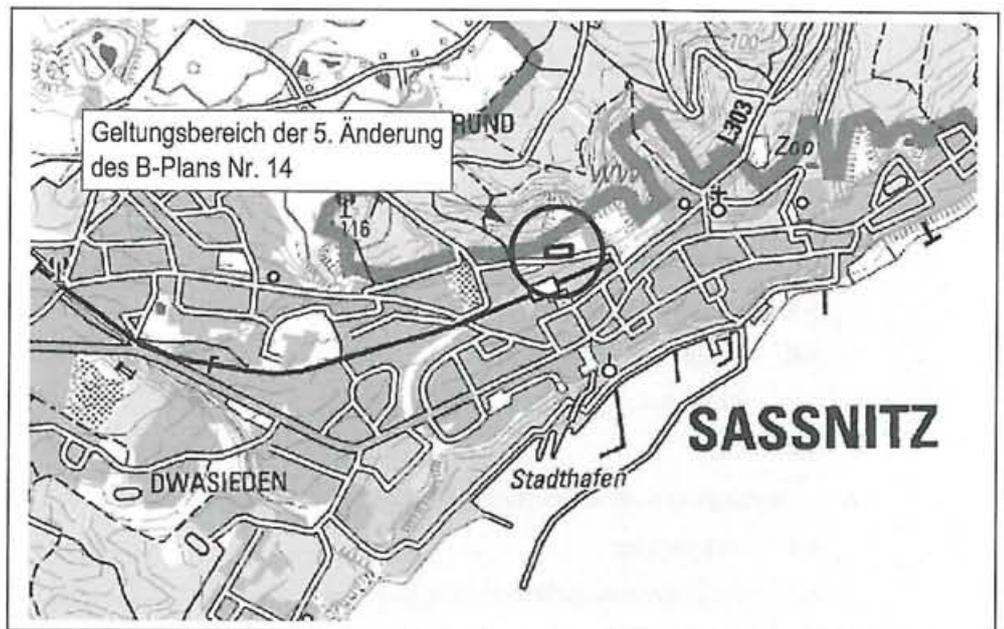


---

## Stadt Sassnitz

### 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ § 13a BauGB

### Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Stadt Sassnitz**  
Landkreis  
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

---

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen.....	2
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.4	Verfahren.....	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht .....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes.....	3
<b>3</b>	<b>Inhalte des Plans.....</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	3
3.2	Flächenbilanz .....	4
3.3	Bauflächen .....	4
3.4	Verkehrerschließung .....	5
3.5	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	5
3.6	Immissionsschutz.....	6
3.7	Grünplanung, Natur und Landschaft .....	6
3.8	Wald .....	6
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>7</b>
4.1	Naturschutz .....	7
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzungen und Bebauung.....	10
5.2	Umweltauswirkungen.....	10
<b>6</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>11</b>
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	11
6.2	Rechtsgrundlagen .....	11

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ beschlossen.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gebäude der Waldmeisterstraße mit den Hausnummern 5 und 6 wurden bisher überwiegend als Verwaltungsgebäude genutzt. Es ist vorgesehen diese Gebäude zukünftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Da der Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung festgesetzt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die Stadt Sassnitz verfolgt das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur städtischen Infrastruktur im Rahmen einer Nachverdichtung, ohne die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich der Waldmeisterstraße und umfasst die Flurstücke 68, 69 und 70 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 5.418 m<sup>2</sup> auf.

### **1.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Nutzungsänderung mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.

Etwa 15 m nordöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302). Da durch diese Änderung lediglich die Nutzungsart von Verwaltung zu Wohnen geändert und nur der bauliche Bestand gesichert wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

## **1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wird der westliche Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung und der östliche Teil als Grünfläche dargestellt. Für das Vorhaben ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Westen und einer Grünfläche im Osten vorgesehen. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, lediglich die Zweckbestimmung der Wohnbaufläche als Verwaltung läuft den Planfestsetzungen zuwider. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes**

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Waldmeisterstraße, westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an und im Norden grenzt der Nationalpark Jasmund an.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei durch ein Nebengebäude verbundene zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten bzw. ausbaufähigen Dachgeschossen sowie weitere Schuppen und Garagen. Es sind zwei Ein- und Ausfahrten vorhanden und auf der Nordseite der Gebäude sind Stellplätze vorhanden. Der nördliche und östliche Teil ist mit Sträuchern und Gehölzen bestanden und stellt sich als naturbelassene Grünfläche dar.

Die Fläche ist bereits voll erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Waldmeisterstraße.

## **3 Inhalte des Plans**

### **3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Der Bebauungsplan übernimmt das städtebauliche Konzept der vorhandenen Verwaltungsanlage und verändert lediglich die Art der Nutzung zu einer Wohnnutzung. Es wird der Bestand festgeschrieben. Die Grundflächenzahl und die Baugrenzen lassen keine Erweiterungen der Gebäude und Flächenversiegelungen zu. Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

### 3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	5.598 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.465 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen	180 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 15	Grünflächen	1.953 m <sup>2</sup>

### 3.3 Bauflächen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit diesen Zulässigkeiten möchte die Stadt für diesen Bereich die Zulässigkeiten an die umgebenden Bauflächen anpassen.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen übernimmt die Bestandssituation.

#### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die beiden vorhandenen Hauptgebäude sind durch ein Nebengebäude miteinander verbunden. Die gemeinsame Frontlänge beträgt etwa 67 m. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

#### 3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Es werden folgende, aus dem Ursprungsplan abgeleitete und dem Schutz des Ortsbildes dienende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

(1) Als Dachformen sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

- (2) Als Dacheindeckung sind nur anthrazite, schwarze, rotbraune, braune und ziegelrote Pfannen zulässig.
- (3) Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkelrotes Sichtmauerwerk sowie weißer und sandfarbener Putz zulässig.
- (4) Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.
- (5) Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- beziehungsweise Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge beziehungsweise je Carportpfeiler ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- (8) Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45 m und eine Gesamtfläche von 1 qm nicht überschreiten.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Waldmeisterstraße. Zur Sicherstellung der Erschließung werden zwei Bereiche der Waldmeisterstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Zusätzlich werden für diese beiden Bereich zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

#### **3.5.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung des ZWAR in der Waldmeisterstraße.

#### **3.5.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal des ZWAR in der Waldmeisterstraße abgeführt.

#### **3.5.3 Regenwasserbeseitigung**

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

#### **3.5.4 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON edis AG. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die vorhandene Leitung der EWE AG.

#### **3.5.5 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

### 3.5.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Dieser Bedarf soll über die vorhandene Trinkwasserleitung des ZWAR bereitgestellt werden.

### 3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

## 3.6 Immissionsschutz

Die vorgesehene Wohnnutzung führen zu keinen erkennbaren Emissionen. Südlich des Plangebiets verläuft innerörtlich die *Waldmeisterstraße*.

Bei den etwa 90 m südlich des Plangebiets liegenden Gleisanlagen handelt es sich um die Abstell- und Wendeanlage des Bahnhofs Sassnitz. Der Bahnhof selbst befindet sich etwa 150 m südwestlich des Plangebiets. Sowohl im Bereich des Bahnhofs, als auch im Bereich der Abstell- und Wendeanlage ist nur mit sehr langsam fahrenden Zügen zu rechnen. Der Zugtakt beträgt derzeit einen Zug pro Stunde. Darüber hinaus ist südlich der Waldmeisterstraße, zwischen dem Plangebiet und den Gleisanlage ein etwa 50 m breiter Streifen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsachen geht die Stadt davon aus, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Schall eingehalten werden und sich auch die möglicherweise zu erwartenden Erschütterungen deutlich im tolerierbaren Bereich liegen. Maßnahmen zur Minderung von Lärm und anderen Immissionen sind damit nicht erforderlich.

## 3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

Der östliche Bereich wird als private naturbelassene Grünflächen festgesetzt. Der größte Teil dieser Grünfläche wird als gesetzlich geschütztes Biotop RUE 05637 dargestellt. Mit diesen Festsetzungen soll der Strauch- und Baumbestand auf diesen Flächen gesichert werden.

Maßnahmen zum Ausgleich werden nicht festgesetzt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

## 3.8 Wald

Die Flächen nördlich des Plangebiets und Teile der als naturbelassene Grünflächen festgesetzten Flächen sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV zu bewerten. Damit liegen die vorhandenen Hauptgebäude teilweise und die Nebengebäude vollständig innerhalb des Waldabstandes. Durch das Vorhandensein der Gebäude ist dies als geprägter Waldabstand zu bewerten. Dementsprechend werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Wald nicht möglich wird. Die vorhandenen Nebengebäude werden mit entsprechenden Begrenzungen versehen, um auch hier kein weiteres Heranrücken an den Wald zu ermöglichen. Es wird lediglich der Bestand festgesetzt.

## 4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“* Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird durch eine Nutzungsänderung einer bereits bebauten Fläche die Bereitstellung von Wohnbauflächen vorgenommen.

### 4.1 Naturschutz

#### 4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Etwa 15 m nordöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund (DE 1447-302) sowie der Nationalpark Jasmund (NLP 1). Da durch diese Änderung lediglich die Nutzungsart von Verwaltung zu Wohnen geändert und der bauliche Bestand gesichert wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

#### 4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotop

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um einen aufgelassenen Kreidebruch (RUE 05637) mit der Beschreibung Steinbruch / Kreidebruch, Staudenflur, Gehölz. Das Biotop wird in der Planzeichnung dargestellt und der Bereich als naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Da durch diese Änderung lediglich die Nutzungsart von Verwaltung zu Wohnen geändert und der bauliche Bestand gesichert wird sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

#### 4.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen mehrere gesetzlich geschützte Bäume vor. Diese befinden sich alle auf der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche und innerhalb des dargestellten Biotops. Durch diese Festsetzungen wird der Erhalt der Bäume ausreichend gesichert.

#### 4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 4.2.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

### 4.2.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktdanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in unter Punkt 2 der Begründung beschrieben.

### 4.2.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden 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. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

#### 4.2.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass bis auf Fledermäuse und Vögel im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Fledermäuse

Im Dachbereich der vorhandenen Gebäude können folgende gebäudebewohnende Fledermausarten vorkommen:

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

##### Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Amsel (*Turdus merula*)

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

#### 4.2.5 Konfliktanalyse

##### Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich nicht eingeschränkt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Im Rahmen Arbeiten an dem vorhandenen Scheunengebäude können potentielle Wochenstuben verschlossen werden. Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und

Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

### Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich nicht eingeschränkt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Im Rahmen Arbeiten an dem vorhandenen Scheunengebäude können potentielle Nistplätze verschlossen werden. Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Nistplätzen zu überprüfen. Bei einem Nistplatzvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

#### 4.2.6 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Nutzungen und Bebauung**

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Umnutzung von Verwaltungsgebäuden zu Wohngebäuden.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### **5.2 Umweltauswirkungen**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind keine Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark, durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden

umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

## 6 Abschließende Erläuterungen

### 6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### 6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011

Die Begründung wird gebilligt.

Sassnitz, den 06.02.2019



Bürgermeister