

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(STV)/108/2021
öffentlich

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 02.08.2021 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	10.08.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.08.2021	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

Sachverhalt

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines sozialen Wohnprojektes auf dem Grundstück Stubbenkammerstraße 8 in Sassnitz geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in der Fortsetzung ihrer Sitzung vom 01. Dezember 2020 am 03. Dezember 2020 zur Beschlussnummer 74-06/20 STV den Aufstellungsbeschluss (Anlage 1).

Das Büro A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg erarbeitete daraufhin den anliegenden Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz (Anlage 2) nebst zugehöriger Begründung (Anlage 3).

Der vorliegende Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden gebilligt.

Auf Grundlage des Planentwurfs und der zugehörigen Begründung sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Alternative

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden nicht gebilligt und sind zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen.	

Beschlussvorschlag

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden gemäß Anlage 2 und 3 zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Auf Grundlage dieses Planentwurfs und der zugehörigen Begründung sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Öffentlichkeitsarbeit:

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage/n

1	Beschluss Nr. 74-06-20 STV (öffentlich)
2	B-Plan (öffentlich)
3	Begründung (öffentlich)

- Der Bürgermeister -

Amt Bauverwaltung	Datum 28.10.2020	Status <input checked="" type="checkbox"/> öff. <input type="checkbox"/> nicht-öff.	Beschluss-Nr. 74-06/20 STV
Beratungsfolge			Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben			10.11.2020
Hauptausschuss			17.11.2020
Stadtvertretung			01.12.2020

Titel:

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

A - Problem:

Ein Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück Stubbenkammerstraße 8 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 53/2 (Größe: 116 m²), 53/4 (Größe: 2.036 m²) und 54/2 (Größe: 1.232 m²), ein soziales Wohnprojekt realisieren. Diesem Vorhaben steht derzeit die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz ergebende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes entgegen. Die Umsetzung des Vorhabens lässt sich daher nur über eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz erreichen.

B - Lösung:

Für den Bereich um das Grundstück Stubbenkammerstraße 8 in Sassnitz, der im Norden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 10, im Osten durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 9 und Grünflächen, im Süden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 6 (E-Werk) sowie im Westen durch den Nationalpark Jasmund umschlossen wird und die Flurstücke 52/2, 53/2, 53/4, 54/2 und 57 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz umfasst (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Planungsziele die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltpflichtprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als Planungsziele werden festgelegt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes im Norden des Änderungsbereichs (außerhalb des zum Nationalpark Jasmund gehörenden Flurstücks 52/2),
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines zweigeschossigen Bestandsgebäudes im Osten des Änderungsbereichs zu einem Wohngebäude,
- Erhalt des vorhandenen Baufeldes im Süden des Änderungsbereichs,
- Festsetzung der Nutzungsart für die Flurstücke 53/2, 53/4, 54/2 und 57 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- Festsetzung der Nutzungsart für das Flurstück 52/2 als Fläche für Wald,
- Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche im Änderungsbereich,
- Schaffung einer einheitlichen Geschossigkeit im Änderungsbereich mit bis zu 2 Vollgeschossen.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

C - Alternative:

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Eine Erreichung der Planungsziele ist dann jedoch nicht möglich.

D - Finanzielle Auswirkungen: :

BV-Nr. 74-06/20 STV

- Einnahmen Mittel stehen zur Verfügung
 Keine haushaltsmäßige Berührung Mittel stehen nicht zur Verfügung

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Der Vorhabenträger hat nach dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die anfallenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	
Verantwortliches Amt:	 Unterschrift Amtsleiter	

E - Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

- Ja Nein
Sichtvermerk:

Begründung:

F - Öffentlichkeitsarbeit:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

G - Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

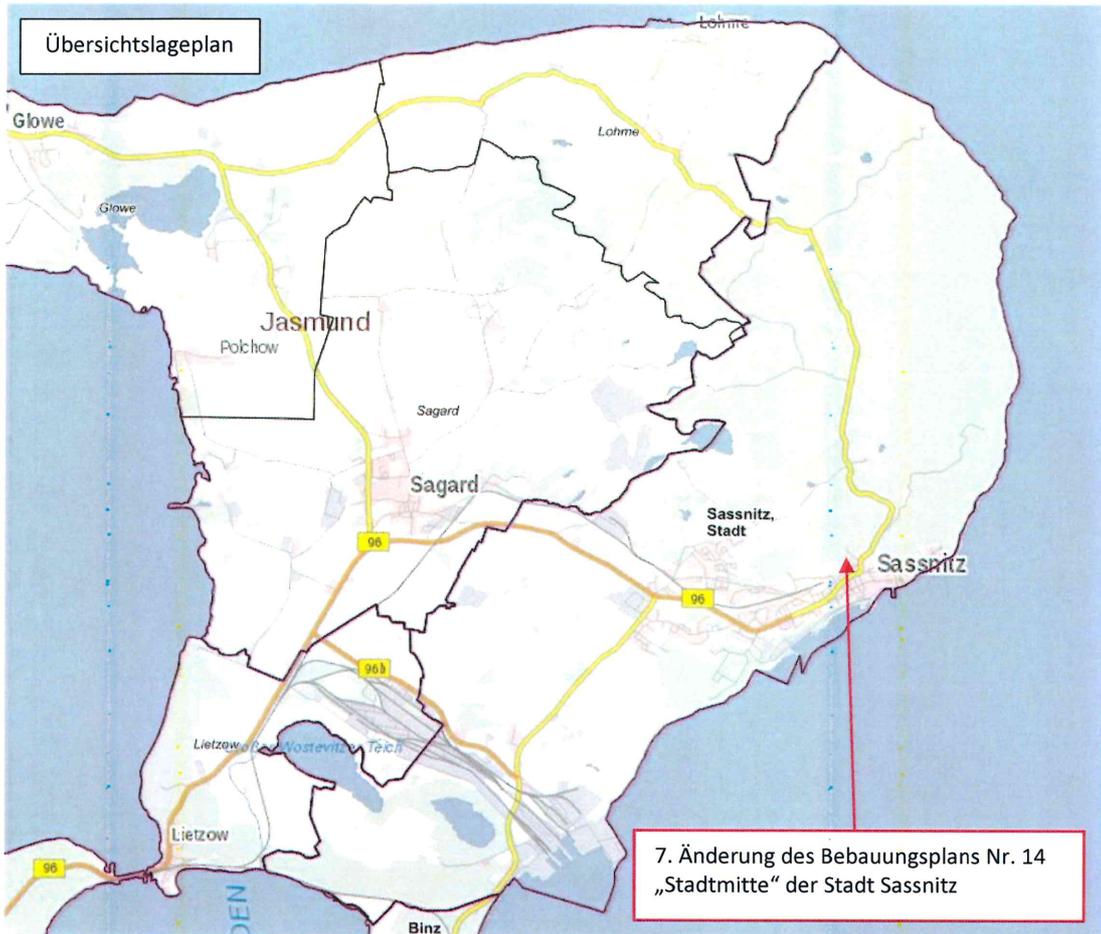
- Für den Bereich um das Grundstück Stubbenkammerstraße 8 in Sassnitz, der im Norden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 10, im Osten durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 9 und Grünflächen, im Süden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 6 (E-Werk) sowie im Westen durch den Nationalpark Jasmund umschlossen wird und die Flurstücke 52/2, 53/2, 53/4, 54/2 und 57 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz umfasst, wird unter Berücksichtigung der unter Punkt B der Beschlussvorlage mit der Beschluss-Nr. 74-06/20 STV genannten Planungsziele die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ aufgestellt.
- Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


 F. Kracht
 Bürgermeister

Anlagen: keine
 Plan mit der Darstellung des Geltungsbereichs



Örtliche Einordnung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Beschlussprotokoll

In der Fortsetzung der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 01.12.2020 am 03.12.2020 wurde zu der Beschlussvorlage mit der Nr. **74-06/20 STV** und dem

Titel: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

wie folgt abgestimmt:

1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter (§ 60 LKWG M-V):	21
2. Anwesende Mitglieder:	17
3. Ja – Stimmen:	17
4. Nein – Stimmen:	0
5. Stimmenthaltungen:	0
6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen:	0

Beschluss/ Ergebnis:

1. Für den Bereich um das Grundstück Stubbenkammerstraße 8 in Sassnitz, der im Norden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 10, im Osten durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 9 und Grünflächen, im Süden durch das Gebäude Stubbenkammerstraße 6 (E-Werk) sowie im Westen durch den Nationalpark Jasmund umschlossen wird und die Flurstücke 52/2, 53/2, 53/4, 54/2 und 57 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz umfasst, wird unter Berücksichtigung der unter Punkt B der Beschlussvorlage mit der Beschluss-Nr. 74-06/20 STV genannten Planungsziele die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


F. Kracht
Bürgermeister



Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



© GeoBasis-DE/M-V 2020

Auftraggeber:

Stadt Sassnitz
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz
über einen städtebaulichen Vertrag nach
§ 11 BauGB

Auftragnehmer:



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

Bearbeiter:

Ina Hackel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	5
1.4	Kartengrundlage	6
1.5	Vorhandene städtische Satzungen/ Planungen	6
	7	
1.5.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern).....	7
1.5.2	Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)	8
2	BESTANDSERFASSUNG	8
2.1	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.....	8
2.2	Verkehrliche und stadtechnische Erschließung.....	9
2.3	Topographie und Baugrund	9
2.4	Nachrichtliche Übernahme.....	9
2.4.1	Waldabstandsfläche	9
2.4.2	Regenentwässerung	9
2.4.3	Gesetzlich geschützte Bäume	10
2.5	Denkmalschutz	11
2.6	Altlasten.....	11
2.7	Grenznaher Raum	11
3	INHALT DER PLANUNG	11
3.1	Art der Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	13
3.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 10 BauGB.....	14
3.5	Verkehrliche Erschließung	14
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	14
3.7	Weitere nicht mehr gültige Festsetzungen der Ursprungsplanung	15
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5	IMMISSIONSSCHUTZ	16
6	FLÄCHENBILANZ	16
7	HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....	16
8	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	19
8.1	Anlass und Zielstellung	19
8.2	Rechtliche Grundlagen	19
8.3	Definition planungsrelevanter Arten	19
8.4	Europarechtliche Vorgaben	20
8.5	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	20
8.6	Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG).....	21
8.7	Befreiungen gem. § 67 BNatSchG	22
8.8	Methodik.....	22
8.9	Datengrundlage	23
8.10	Datenerhebung	24

8.11	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten	24
8.12	Vor-Ort-Begehung und Potentialanalyse	26
8.13	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	30
9	Anlage 1 - FFH-Vorprüfung.....	30

1 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden zweigeschossigen Bestandsgebäudes Stubbenkammerstraße 8 (ehemaliges Internat) für soziale und Wohnnutzungen. Da der rechtskräftige Plan hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule bestimmt, ist die beabsichtigte Planung nicht ohne eine Planänderung genehmigungsfähig.

Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Norden ein Baufeld fest, das innerhalb einer Waldabstandfläche liegt und somit nicht bebaubar ist. Um diesen Standort für eine nachverdichtende Bebauung zu sichern, ist eine Planänderung durch Verschiebung des Baufeldes aus dem Waldabstand heraus notwendig.

Laut rechtswirksamen Bebauungsplan vom 03.11.1998 ist die zu überplanende Fläche als Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und einer privaten Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohngebäudes durch die Verschiebung des nördlich gelegenen Baufeldes in östlicher Richtung sowie die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet für die Umnutzung des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Die private Verkehrsfläche, der östlichen Teils der öffentlichen Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche werden umgenutzt und in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Der westliche Teil der öffentlichen Grünfläche und der westliche Teil des nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebietes werden neu, unter Berücksichtigung des Waldabstandes, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Sassnitz, an den Nationalpark Jasmund angrenzend.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 4.811 m² umfasst im Einzelnen das Grundstück Stubbenkammerstraße 8 mit den Flurstücken 53/4 (amtliche Größe: 2.036 m²) und 54/2 (amtliche Größe: 1.232 m²) sowie das westlich angrenzende Flurstück 52/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz (amtliche Größe: 1.262 m²) und die südlich angrenzenden Flurstücke 53/2 (amtliche Größe: 116 m²) und 57 (amtliche Größe: 165m²) der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz, .

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden das Flurstück mit dem Bestandsgebäude des alten Elektrizitätswerkes
- im Osten eine, lt. rechtskräftigen Bebauungsplan, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und mit einem eingeschossigem Wohngebäude
- im Norden die südliche Grenze der Flurstücke 53/3 und 54/1 mit angrenzender Wohnbebauung.
- im Westen die Flächen des Nationalpark „Jasmund“

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 03.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a 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 7. 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.

Aufgrund der angrenzenden Lage zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nationalpark Jasmund“ muss geprüft werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Erhaltungsziele (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Hierzu wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt und liegt den Unterlagen als Anlage zur B-Plan Änderung vor.

Die Kosten für die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" sowie die Kosten für alle weiteren notwendigen Gutachten übernimmt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ein Dritter. Die Planungshoheit der Stadt bleibt durch diese Kostenübernahme unberührt. Die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt.

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

Alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14, die auch für den Geltungsbereich der 7. Änderung zutreffen, werden übernommen und 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 6. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- 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 die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. 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)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Königstraße 11, 18528 Bergen im Maßstab 1:250, Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug NHN 92 vom 15.07.2020.

1.5 Vorhandene städtische Satzungen/ Planungen

Stellplatzsatzung Sassnitz

Für den gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, gelten die Vorschriften der Satzung der Stadt Sassnitz vom 11.09.2006 über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993, die Neuaufstellung 2001 seit dem 08.10.2001) ist der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte", durch ein Symbol als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“, innerhalb einer Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzung als Internat wurde vor vielen Jahren aufgegeben. Der Bedarf der Stadt für eine Nutzung dieser Art ist an dieser Stelle und in dieser Größenordnung ist nicht mehr nachgefragt. Die städtebaulichen Ziele haben sich dahingehend geändert. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche geändert.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend für den Entfall des Symbols und der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

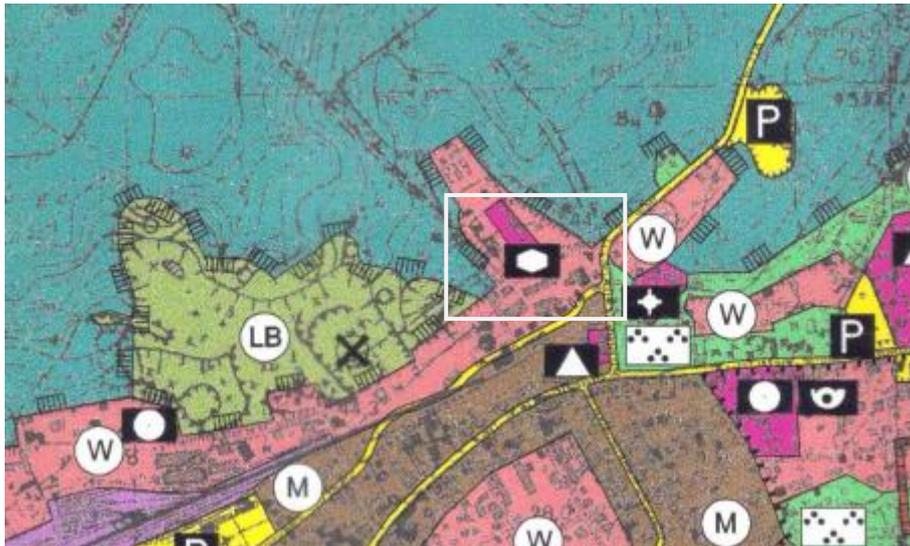


Abbildung 1; Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.5.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern)

Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern) vom 19.08.2010 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsstruktur

(1) Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)

Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus liegt das Grundzentrum Sassnitz in einem Tourismusschwerpunkt.

Unter dem Themenschwerpunkt 3.1.3 Tourismusräume, wird für diesen Bereich folgendes beschrieben:

(4) In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Die vorgesehene Planung steht der Entwicklung des Tourismus an dieser Stelle nicht im Weg.

1.5.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)

Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburg-Vorpommern (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsentwicklung

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich – immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder – aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Durch die Planung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung und eine Nachverdichtung von Flächen des Innenbereichs.

Die durch den Plan vorbereitete Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) dient dem Eigenbedarf der Stadt.

2 BESTANDSERFASSUNG

2.1 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" ist durch das leerstehende Bestandsgebäude eines ehemaligen Internats auf dem östlichen Teil, auf dem Flurstück 54/2 der Flur 3 der Gemarkung Stubnitz, des Geltungsbereiches geprägt.

Im südlichen Teil des Flurstückes 53/4 befindet sich ein Bestandsgebäude, welches ehemals als Aufenthaltsgebäude für das Internat diente und lt. rechtskräftigen B-Plan innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes liegt. Dieses wird zurzeit umgebaut. Zwischen den beiden Bestandsgebäuden befindet sich die Erschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist zum Großteil unversiegelt. Er wird als Spielplatz, für Hausvorbereiche und als Stellplatzfläche genutzt. Lediglich die nördlichen Bereiche der Flurstücke 52/2 und 53/4 welche ehemals als Sportplatz des Internates dienten sind teilweise versiegelt.

Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes stehen Laub- und Nadelbäumen.

2.2 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Stubbenkammerstraße aus und innerhalb des Geltungsbereiches über eine private Straße. Sämtliche Anschlusspunkte für die Regen- und Schmutzwasserableitung, für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, für die Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG sind innerhalb der angrenzenden Straßenräume vorhanden.

Die Gasverteilungsanlagen sowie Telekommunikationslinien befinden sich im Straßenraum. Die Löschwasserversorgung wird über Unterflurhydranten DN 80 gesichert. Diese befinden sich entlang der Stubbenkammerstraße in einem Abstand von ca. 100 m.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern- Rügen.

2.3 Topographie und Baugrund

Prägnant für die Topografie des Plangebietes ist das von Norden nach Süden abfallende Gelände.

Das Plangebiet befindet sich auf Höhen von 55,2 m bis 44,5 m über NHN im DHHN 92 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz). Dies bedeutet ein Gefälle von knapp 10 m von Nord nach Süd.

Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und teilweise bebaut.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind dennoch Baugrunduntersuchungen erforderlich, insbesondere die Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse, auf dessen Grundlage die Errichtung des neuen Gebäudes festgelegt werden muss.

2.4 Nachrichtliche Übernahme

2.4.1 Waldabstandsfläche

Aufgrund der Lage des Plangebietes, umringt von Waldflächen, ist für baulichen Anlagen der Abstand von 30 m nach § 20 Abs. 1 LWaldG nicht einzuhalten. Daher wurde von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ein geprägter Waldabstand festgelegt. Alle baulichen Anlagen, welche zum Aufenthalt von Menschen dienen müssen außerhalb der Waldabstandsfläche errichtet werden. (siehe hierzu auch Punkt 3.4)

2.4.2 Regenentwässerung

Im nördlichen Bereich quert ein regulierter Ablauf einer nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Quelle das Plangebiet. Nach Angaben des Nationalparkamtes „Jasmund“, befindet sich im nördlich, außerhalb des Plangebietes, inmitten der Waldflächen des Nationalparks, eine Quelle. Der Ablauf dieser Quelle wurde bereits vor Bebauung der nördlichen Stubbenkammerstraße verrohrt. Der genaue Zeitpunkt sowie die genaue Lage der Verrohrung sind derzeit nicht bekannt. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist lediglich ein Abflussrohr, mit einem Durchmesser von ca. 10 bis 15 cm, sichtbar und verschwindet dann im Untergrund. Weiter in Richtung Südwesten sind zwei Schachtdeckel

vorhanden, auf deren Grundlage der ungefähre Verlauf dieser Wasserleitung bestimmt wurde. Diese Quell- und Regenwassergespeiste Leitung führt in ein Regenrückhaltebecken, welches sich auf dem Flurstück 52/2 befindet und von dort aus, in einem offenen Graben, weiter in Richtung Süden fließt. Der weitere Verlauf ist unbekannt. Es wird angenommen, dass es von dort aus in die städtische Kanalisation mündet. Beim zuständigen Abwasserzweckverband der Stadt Sassnitz, sowie beim Wasser- und Bodenverband „Rügen“ ist diese Leitung nicht im Bestand eingetragen bzw. bekannt.

Bei einer Bebauung wird diese bestehende Leitung abgebrochen und an den Rand des Plangebietes, außerhalb des Baufeldes, verlegt. Die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Grundstücke sind dazu verpflichtet die Durchführung des Abbruchs, die Umverlegung und die Unterhaltung der Leitung zu übernehmen. Ab Grundstücksgrenze übernimmt der nächste Eigentümer die Verpflichtung.

2.4.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Nach der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Mehrstämmig ausgebildete Gehölze sind geschützt wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 15 gesetzlich geschützte Bäume. Von diesen sollen zwei Tannen im südlichen Teil des Geltungsbereiches abgebrochen werden. Diese sind nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz wie folgt zu ersetzen.

Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf
60 bis 150 cm	1 : 1
150 bis 250 cm	1 : 2
Über 250 cm	1 : 3

Tabelle1, § 7 Abs. 2 Baumschutzsatzung Sassnitz

	Geplanter Abbruch von Bäumen im Plangebiet	Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf	Ersatzpflanzungen
	2	50 bis 150 cm	1 : 1	2
Gesamt	2			2

Bei Abbruch der 2 geschützten Tannen ist eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen vorzunehmen. Bei Fällungen ist ein Antrag bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Der Ausgleich der abgebrochenen Bäume ist laut § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz wie folgt zu ersetzen:

(3) Ersatzpflanzungen sind vornehmlich mit einheimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich bei den gefällten Bäumen um seltene Gehölze handelt. Der Stammumfang muss mindestens 12-14 cm in 100 cm Höhe betragen oder dreimal verschult sein.

(4) Die Ersatzpflanzung ist auf einem Grundstück des Antragstellers innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung fachgerecht durchzuführen. Ist dies nicht möglich, kann die

Pflanzung auf einem zuzuweisenden Grundstück oder mit Zustimmung eines privaten Grundeigentümers auf dessen Grundstück in Unmittelbarer Umgebung erfolgen.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2.7 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.

3 INHALT DER PLANUNG

Der Bauleitplan soll bereits erschlossene und teilweise bebaute Flächen der Stadt Sassnitz innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereiten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, die private Verkehrsfläche und ein Teil der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt. Das Bestandsgebäude des ehemaligen Internates soll mit mehreren Wohnungen umgebaut und umgenutzt werden. Das dazugehörige Baufeld wird um 6 m nach Süden vergrößert um Raum für einen Anbau zu schaffen. Das nördlich gelegene, derzeit unbebaute Baufeld, wird nach Osten verschoben und mit dem Baufeld des Bestandsgebäudes zusammen gefügt um den Waldabstand nach Westen zu vergrößern. Das südlich gelegene Bestandsgebäude, welches sich nach rechtskräftigem Bebauungsplan bereits innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes befindet, wird derzeit umgebaut und soll als Wohngebäude dienen. Die hier getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen. Es wird lediglich das Maß der Nutzung im Bezug auf die Geschossigkeit reduziert.

Darüber hinaus, wird das Flurstück 52/2, welches derzeit zum Teil als Allgemeines Wohngebiet und zum Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Das Symbol der öffentlichen Parkanlage entfällt ebenfalls. Die Darstellungen des östlichen Teils der öffentlichen Grünfläche und die private Verkehrsfläche werden in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“, welche für das Allgemeine Wohngebiet zutreffend sind, gelten für den neuen gesamten Geltungsbereich weiter. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan hinreichend

begründet worden. Diese werden in der Planzeichnung durch eine graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

3.1 Art der Nutzung

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz soll für die Flurstücke 53/4 und 54/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz und für die Flurstücke 53/52 und 57 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit ist entsprechend der Umgebung künftig eine Dauerwohnnutzung des Bestandes bauplanungsrechtlich möglich.

Gleichzeitig sollen dort nach § 4 Abs. 2 Bau NVO in Anlehnung an die Ursprungsplanung,

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

allgemein zulässig sein.

Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke

sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ unzulässig.

Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben, wie in der Ursprungsplanung vorgesehen, ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie,

- Anlagen für Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird, aufgrund der Verbeugung der Verdrängung der Wohnnutzung durch touristische Nutzung, ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben, wie in der Ursprungsplanung weiterhin unzulässig. Für diese Nutzungsarten bestehen in diesem Bereich keine geeigneten Standorteigenschaften. Diese können an anderer Stelle der Stadt errichtet werden.

Ferienwohnung, nach § 13a BauVNVO sind in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ nicht zulässig.

Aufgrund der touristisch sehr gut aufgestellten Lage der Stadt, ist der Bedarf dieser Nutzung bereits gedeckt und wird nicht weiter zugelassen.

Aufgrund der Lage des Flurstücks 52/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz , innerhalb der Nationalparkgrenzen Jasmund werden die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche für diesen Bereich aufgehoben und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzungen für diese Fläche wurden in Abstimmung mit dem Nationalparkamt Vorpommern angepasst. (siehe auch Punkt 4)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Maß der baulichen Nutzung soll zum Großteil der vorhandene Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde gelegt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das übliche Maß der Überbauung für ein allgemeines Wohngebiet beträgt 40% (Grundflächenzahl GRZ= 0,4) zzgl. 50% für Nebenanlagen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 übernommen. Diese richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50 % auf 0,6 überschritten werden.

Angepasst an den Bestand, wird die Höhe baulicher Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Damit sich neue Gebäude innerhalb des Plangebietes einfügen, wird für das nördlich gelegene Baufeld, angelehnt an das Bestandsgebäude, eine maximale Oberkante von 61,20 m über NHN im DHHN 92 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92) des Gebäudes festgesetzt.

Dies wird konkretisiert durch die Vorgabe einer Traufhöhe bzw. der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach und beträgt 56,20 m über NHN im DHHN 92. Angepasst an die Umgebung, wird für das südliche Baufeld auf dem Flurstück 53/4, der Flur 3, Gemarkung Stubnitz, lediglich die Zulässigkeit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit, wie im ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, auf eine maximale Zweigeschossigkeit konkretisiert. (Höchstmaß gem. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Alle weiteren Festsetzungen, bezüglich des Maßes der Nutzung, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ übernommen.

Der Bezugspunkt wurde geändert. Dieser lautete im rechtskräftigen B-Plan wie folgt:

„Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstückes an die Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)“

Der Bezugspunkt bezieht sich nun auf den Lagebezug ETRS 89, auf Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz 92 (NHN im DHHN 92).

Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung ist nicht zulässig.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Offene Bauweise der Ursprungsplanung wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen geändert.

Aufgrund der Lage des, im ursprünglichen Bebauungsplanes nordwestlich gelegenen Baufeldes, welches sich innerhalb der Waldabstandsfläche befindet, wird dieses Baufeld nach Osten verschoben und fügt sich an das bestehende Baufeld des Bestandsgebäudes des ehemaligen Internats an. Darüber hinaus wird zur optimalen Ausnutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes das Baufeld nach Norden und Süden erweitert und ein neues großzügiges Baufeld festgesetzt. Dieses richtet sich nach den, von der Landesbauordnung vorgegebenen, 3 m Mindestabstandsflächen zur Grundstücksgrenze.

Die Baugrenze des südlich im Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäudes wird nicht verändert und bleibt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“, dargestellt bestehen.

Aus dem rechtskräftigen B-Plan wurde folgende Festsetzung im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche übernommen.

„Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. (§ 12 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)“

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 10 BauGB

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG-MV) von Bebauung frei zu halten. Dies beinhaltet einen Abstand von 30 m zur Waldgrenze. Da aufgrund der Lage des Gebietes, die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der vorgegebenen Abstandfläche befinden, wurde, mit Abstimmung der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ein geprägter Waldabstand festgesetzt.

Ausnahmen können nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) zugelassen werden.

Hierzu zählt auch der Anbau von Terrassen, diese sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 15e LBauO M-V unbedeutende Anlagen und können nach § 4 Nr. 1 WAbstVO genehmigt werden, wenn von den Terrassen keine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über Geländeoberfläche). Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), dass sie später geschlossen werden kann oder soll.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Stubbenkammerstraße. Diese Grenz an das Flurstück 53/2. Die Flurstücke 53/4 und 54/2 sind über eine Private, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Erschließungsstraße zu erreichen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Lediglich eine örtliche Bauvorschrift, welche auf die der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ zutrifft, wird übernommen. Sie wurde im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lautet folgendermaßen:

„Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzufrieden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.“

3.7 Weitere nicht mehr gültige Festsetzungen der Ursprungsplanung

Aufgrund der Größe des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ werden alle Festsetzungen, die für den Bereich der 7. Änderung nicht zutreffen, im Plan nicht mit aufgeführt. Die übrigen nicht mehr gültigen Festsetzungen lauten wie folgt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Allgemeine Wohngebiete

1.2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

(Aufgrund der touristischen Entwicklung der Stadt Sassnitz, besteht im Ort derzeit kein Bedarf an weiteren Beherbergungsgewerben zu diesem Zweck. Daher wurde die Zulässigkeit unter Punkt 3.1 konkretisiert.)

1.4 Nebenanlagen

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen im jeweiligen Baugebiet jeweils gemeinschaftlich zugeordnet.

(Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung werden keine Stellplatzflächen festgesetzt, daher entfällt diese Festsetzung.)

4. Grünflächen:

4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig (z.B. Gerätehäuschen, Sitzplätze, Grillecken, Wege).

(Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung wird kein privates Gartenland festgesetzt, daher entfällt diese Festsetzung.)

6. Örtliche Bauvorschriften:

Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu Begrünen; je 5 m Wandlänge bzw. je Carportpfeiler ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

(Aufgrund der Lage am Waldrand und der damit einhergehenden ausreichenden Begrünung der Umgebung, wird die Festsetzung der Begrünung aufgehoben. Diese Festsetzung wird den baulichen Anlagen im Zentrum der Stadt zugeordnet.)

4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festsetzungen für das Flurstück 52/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz, werden aufgrund der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgestellt. Für diese Fläche wird die Entwicklung einer natürlichen Sukzession angestrebt. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht an dieser Stelle, ist eine Ausbreitung der Waldfläche zu vermeiden.

5 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.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG tritt im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ kein pegelüberschreitender Lärm auf. Da das gesamte Plangebiet der 7. Änderung sowie die angrenzenden Bereiche als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit gleichen Nutzungen bestimmt sind, ergeben sich durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an den Schutz vor Lärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

6 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ umfasst eine Fläche von 4.811 m² (100%).

Art der Nutzung	Fläche laut rechtskräftigem B-Plan	Fläche nach der 7. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 1.656m ²	3.549 m ²
Öffentliche Grünfläche	Ca. 1.120m ²	-
Gemeinbedarfsfläche	Ca. 1.495 m ²	-
Verkehrsfläche	Ca. 540 m ²	-
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege von Natur und Landschaft	-	1.262 m ²
Gesamt	4.811 m²	4.811m²

7 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Bodenschutz / Altlasten

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung sind bei den konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere

bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden.

Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Derzeit sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wasserwirtschaft

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser- noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Dachflächenentwässerungen aller neu errichteten baulichen Anlagen, innerhalb des Plangebietes, sind direkt in die Kanalisation einzuleiten oder aufzufangen. Diese sollen, zum Schutz der vorherrschenden Bodenstruktur (Kreideschichten), nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten

anzuzeigen, Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen.

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).

Fällung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten ist, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31. März.

Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde "Vorpommern-Rügen" zu stellen und diese nach Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz zu ersetzen.

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

8.1 Anlass und Zielstellung

In der Stadt Sassnitz soll auf einer Fläche, des ehemaligen Internats mit Unterkunftsgebäude, Gemeinschaftsgebäude und Garage ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohngebäudes und der Ausbau eines zweigeschossigen sowie eines eingeschossigen Bestandsgebäudes, innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ bildet somit die Grundlage für die behördliche Prüfung und der naturschutzfachlichen Genehmigung.

8.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage zur Bewertung des Konfliktpotenzials, des oben beschriebenen B-Planes, bildet zum einen das BNatSchG sowie ergänzend die Maßgabe des Artenschutzes auf Landesebene, beschrieben im Naturschutzgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatG MV).

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

8.3 Definition planungsrelevanter Arten

Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- „Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 03.03.1997, S. 1, L 100 vom 17.04.1997, S. 72, L 298 vom 01.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.04.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.08.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind“ (BNatSchG)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie)
- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
(Hierzu zählen alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten!)
- Tier- und Pflanzenarten, welche in der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG verzeichnet wurden.

Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG – Verordnung 338/97 (EG – Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie)
- besonders geschützte Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten besonders geschützte und gleichzeitig gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Arten. Fledermäuse fallen unter das besondere nationale und europäische Artenschutzrecht.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Hierbei handelt es sich um alle Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Alle einheimischen Amphibienarten stehen seit 1980 in Deutschland nach BNatSchG unter Artenschutz, selbst wenn sie in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Einige Arten zählen laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten (BUND).

8.4 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

8.5 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

- Nr.1. wildlebenden Tiere 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 stören,*
- Nr.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, 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,*
- Nr.3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*
- Nr.4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang

IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

8.6 Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG)

Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind

zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

8.7 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

8.8 Methodik

Die angewandte Methodik lehnt sich im Wesentlichen an die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) an.

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 bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grundlage von Verbreitungskarten und Lebensraumanprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben bzw. die dieses Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse eines Vorhabens gegenüber den ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (MTBQ- Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse* (potenziell betroffene Arten). Dabei werden die Arten des Anhang IV der

FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt.

Weiterführend wird anschließend im Rahmen einer *Konfliktanalyse* geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Hierbei werden u.a. bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren in Augenschein genommen.

Abschließend werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft (*Prüfung der Ausnahmetatbestände*) und geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen.

8.9 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vor-Ort-Begehung am 23.03.2020, Sichtung des Gebietes und der vorhandenen Habitate
- Messtischblattanalyse bezogen auf den MTBQ 2743 mit dem Atlas Deutscher Brutvogelarten überprüft
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Kartendienste des BfN (Bundesamt für Naturschutz)
- Verbreitungskarten des BfN
- RANGE- Karten des LUNG
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 8. November 2016
- Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2019)

8.10 Datenerhebung

Der Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potenzialanalyse fand außerhalb der Hauptaktiva der planungsrelevanten Arten statt. Um eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Gebietsbegehung eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

So wurde auch das potenzielle Vorkommen nicht verzeichneter / kartierter Arten auf Grund von vorherrschenden Habitaten und vorhandenen Strukturen (Lebensraumrequisiten) miteinbezogen. Ein Augenmerk lag dabei u.a. auf den folgenden bedeutsamen Gegebenheiten:

- Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Augenscheinlich auffällige Habitatbäume (Altbaumbestand, Höhlenbäume)
- Vorhandensein von Eiablage- und Sonnenplätzen sowie Versteckmöglichkeiten
- Vorhandensein linearer Grenzstrukturen (Waldrandbereiche, Säume)
- Vorhandensein von u.a. Altholzinseln, Totholz, Reisighaufen, Steinriegel, Hecken, Böschungsstrukturen, Ruderalfluren mit Hochgräsern (abgetrocknete Vegetation)
- Vorhandensein von potentiellen Leitstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Laichgewässern und sonstiger Gewässerstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Aufenthaltsgewässern
- Wasserführung von Gewässern

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

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden streng geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Messtischblattquadranten (MTBQ) bzw. im Plangebiet vorkommen könnten, sind nach Prüfung fett dargestellt.

Tabelle 1: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten für den MTBQ 1447/4 (Plangebiet)

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein**
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein

Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	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./Feuchtg.	ja
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein**
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein**
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	ja
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	ja
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	ja
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	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	ja
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	ja
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
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	nein
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Wald	nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	Nein**
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	Nein**
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* Nachgewiesene Vorkommen im Messtischblattquadranten MTBQ 1447/4 des Plangebietes

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

8.12 Vor-Ort-Begehung und Potentialanalyse

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt. Die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten wurden ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der streng geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ in Sassnitz nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten(gruppen), 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 und Siedlungsgebiete, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die heutige Nutzung des Luftraumes im Plangebiet durch Fledermäuse ist wahrscheinlich und wird sich durch die Planung auch nicht ändern. Das Vorhabengebiet und die Umgebung (NSG Jasmund) bieten hohes Potenzial für Sommerlebensräume von Fledermäusen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Durch die Umsetzung des Vorhabens im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. März besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen. Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeuge zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen.

Das Plangebiet eignet sich für Fledermäuse als Jagdhabitat und Sommerquartier und kann nach Beenden der Bautätigkeit und Umsetzung des Vorhabens weiterhin als solches genutzt werden.

Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumanpruch von durchschnittlich 3 bis 8 km im Umkreis ihres Quartieres besitzen, kann bereits im Vorfeld angenommen werden, dass den Fledermäusen genug Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf die geplanten Bautätigkeiten zur Verfügung stehen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gebäuden, die als potentielle Fledermausquartiere dienen können, ist nicht vorgesehen.

Derzeit ist der Abbruch von 2 Tannen innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Um den Verbotstatbestand des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erfüllen sind bei Umsetzung des Vorhabens oder bei weiteren Abbrüchen von Gehölzen diese im Vorfeld auf das Vorkommen von möglichen Quartieren der Fledermäuse zu untersuchen.

Durch die Umsetzung besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird daher mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten als ausgeschlossen angenommen.

Sonstige Säugetiere

Weiterhin wurde während der Begehungen auf weitere planungsrelevante Säugetierarten, wie z.B. die im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten Biber und Fischotter geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren. Es konnten keine direkten oder indirekten Nachweise erbracht werden.

Biber

Die streng geschützte Art besiedelt fließende und stehende Gewässer mit weichen Gehölzarten in Ufernähe. Der Biber nutzt die Ufer nur bis zu 50 Meter Entfernung von Gewässern, so dass die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Biber als Streifgebiet als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Eine essenzielle Teilhabitatfunktion der Fläche für die Art kann aufgrund der fehlenden Strukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ebenso ausgeschlossen werden.

Fischotter

Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen. Die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist als unwahrscheinlich zu bewerten. Eine essenzielle Funktion der Fläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen

werden. Damit hätte eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle ausschließlich eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population, insbesondere des Bibers und des Fischotters in Sassnitz, sind für alle in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Säugetierarten ausgeschlossen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

Vögel

Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

Die gefährdeten europäischen 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.

Zur Einschätzung der potentiell relevanten, streng geschützter Brutvogelarten erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 23.09.2020 ferner eine Untersuchung auf Strukturen und Lebensraumrequisiten, die den potenziellen Präferenzen der zu betrachtenden Artengruppe Avifauna unterliegen. Die Nachweisführung von Nahrung suchenden Arten erfolgte mittels Sichtbeobachtung, mit Hilfe eines Feldstechers sowie durch Verhören. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen und Rast- und Wintervogel-Vorkommen (ADEBAR) im Gebiet ausgewertet.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ befindet sich in einem Bereich, der teilweise anthropogen vorbelastet ist, zum Teil von Buchenwald des Nationalparks „Jasmund“ umschlossen und durch angrenzende Siedlung beeinflusst wird.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen könnten, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen sowie der Abbruch von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung, einschließlich Abbruch von Gehölzen, außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird unter Beachtung der Bauzeitenregelung für alle Gilden bzw. Vogelarten als gering eingestuft. Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population in Sassnitz sind unter den beschriebenen Punkten und für alle Arten der Avifauna ausgeschlossen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich Nadelgehölze und Birken, welche keine optimalen potentiellen Bruthabitate für Gehölzbrüter darstellen. In der näheren Umgebung befindet sich entsprechender Gehölzbestand (Buchenwald), welcher als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können. Die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches weisen zum Zeitpunkt der Begehung keine Anzeichen von z.B. Schwalbennestern auf.

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. (Bauzeitenregelung)

Der Geltungsbereich gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen empfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die weitere Umgebung des Geltungsbereiches ist die Randlage des Nationalparks „Jasmund“. Diese vorliegenden Habitatstrukturen können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölzbrütende Vogelarten sein und bieten somit großes Potential als Ausweichquartiere der Avifauna.

Nach Umsetzung des Vorhabens können im Geltungsbereich neu gepflanzte Gehölze als Bruthabitat genutzt werden.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirken und durch die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

Das Bauvorhaben kann temporär vor allem bei störungsempfindlichen Vogelarten zu einer Verdrängung bzw. Scheuchwirkung führen, die sich jedoch nach Abschluss des Bauvorhabens wieder in den ursprünglichen Zustand entwickeln kann.

Durch die Regelung, dass der Abbruch von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März durchgeführt werden darf, gilt eine erhebliche Störung als ausgeschlossen.

Der Tatbestand der erheblichen Störung tritt mit Einhaltung der Bauzeitregelung und durch das Vorhaben eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ein. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

Amphibien

In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich eine Senke, welches anthropogen beeinflusst ist (mit Teichfolie ausgelegt) und zeitweise, bei hohem Niederschlagsaufkommen, mit Wasser vollläuft.

Dieser Lebensraum wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird somit nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Reptilien

Aufgrund der räumlichen Lage nach MTBQ ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet die der potentiellen Präferenz der Zauneidechse unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung sowie auf Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhaufen geachtet.

Als Ergebnis der vorhergehenden Analyse der Habitatpotenziale und der artenschutzrechtlichen Vor-Ort-Begutachtung konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungsfläche bzw. der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ lediglich geringwertige Habitatpotenziale für die Zauneidechsen umfasst. Somit ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe als ausgeschlossen anzunehmen.

Wirbellose Tiere

Im Rahmen der Analyse und der Ortsbegehung wurden im Plangebiet keine streng geschützten wirbellosen Tiere festgestellt. Eine Beeinträchtigung durch die 7. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ ist somit als Ergebnis der Potenzialanalyse für alle Arten der Wirbellosen Tiere als ausgeschlossen anzunehmen.

8.13 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 jedoch 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. 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.

9 ANLAGE 1 - FFH-VORPRÜFUNG

Sassnitz , den2021

Bürgermeister