

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(Stv)/031/2021
öffentlich

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" der Stadt Sassnitz - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| | |
|---|---|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Claudia Klemens | <i>Datum:</i> 11.03.2021 <i>Einreicher:</i> |
|---|---|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung) | 23.03.2021 | Ö |
| Hauptausschuss (Vorberatung) | 13.04.2021 | Ö |
| Stadtvertretung (Entscheidung) | 27.04.2021 | Ö |

Sachverhalt

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz sollen erweiterte Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bereits erschlossenem Bauland innerhalb eines Mischgebietes in der Innenstadt von Sassnitz im Bereich der Lindenallee und der Bachstraße geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 23. Juni 2020 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 27-03/20 STV).

Die A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg erarbeitete daraufhin den anliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz nebst zugehöriger Begründung mit Artenschutzfachbeitrag.

Dort wurde zum Erhalt der ursprünglich festgelegten Baufluchten entlang der Lindenallee die Baulinie in Abwandlung der Planungsziele beibehalten. Im Plan angelegte Ausnahmeregelungen sollen dort jedoch eine variablere Bebauung ermöglichen. Durch eine zwischenzeitige Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Bereich der Flurstücke 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz ist außerdem eine bauleitplanerische Bewältigung der dortigen Erschließungssituation gegenstandslos geworden.

Der vorliegende Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag werden gebilligt.

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

Alternative

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag 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: | | x 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: | | |

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung möge beschließen:

Die am 23. Juni 2020 festgelegten Planungsziele werden insoweit angepasst, dass die Baulinie entlang der Lindenallee bestehen bleibt, wobei Ausnahmeregelungen dort eine variabelere Bebauung ermöglichen sollen, und von einer bauleitplanerischen Bewältigung der Erschließungssituation im Bereich der Flurstücke 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 abgesehen wird.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag werden entsprechend der Anlage zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

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

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | Planentwurf der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 (öffentlich) |
|---|---|

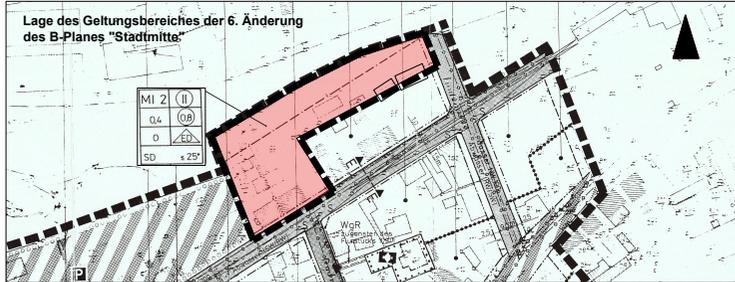
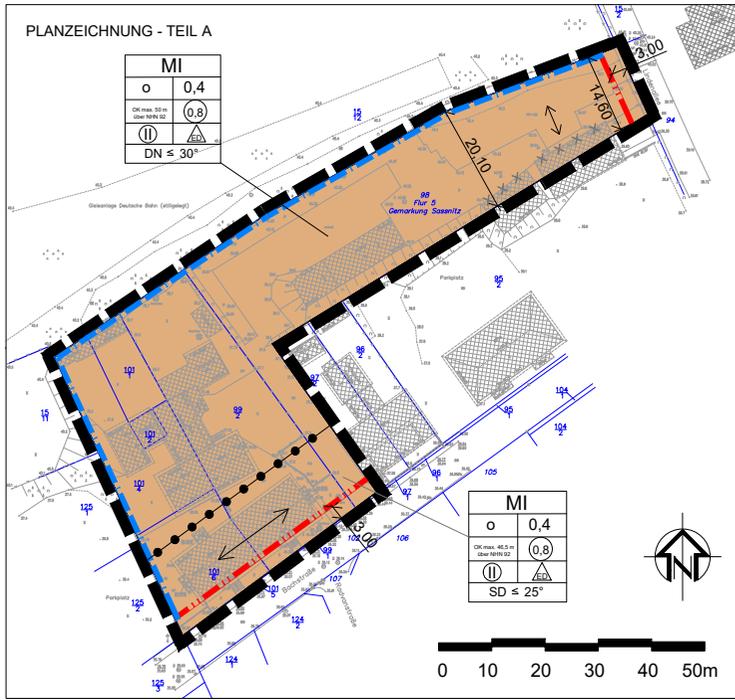
| | |
|---|--|
| 2 | Entwurf Begründung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 (öffentlich) |
| 3 | Aufstellungsbeschluss vom 23.06.20 (öffentlich) |



SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2 "STADTZENTRUM"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung und § 86 Landesbauordnung (LBAu M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom xxxxxxxx folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- M Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 - ⊙ Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
 - OK max. 48,4 m über NNH 92 § 18 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend § 20 BauNVO

1.3 Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- ← Stellung der Hauptgebäude (Traufstellung zur Straße)
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

2.0 Sonstige Planzeichen

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- 14,60 Bemalzung
- SD Satteldach
- DN ≤ 30° Dachneigung als Höchstmaß
- Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Planzeichen der Kartengrundlage

- ▭ Gebäude
- ▭ Gebäudeabbruch
- Flurstücksgrenze
- 99 Flurstücksnummer
- 36,80 Höhenpunkt über Bezugspunkt NNH
- ▭ Böschung
- o Laubwald
- ▭ Zaun

| Gebietsbezeichnung | |
|--|---------------------------------------|
| Bauweise | Grundflächenzahl |
| Maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt | Geschoßflächenzahl |
| Zwingende Anzahl der Vollgeschosse | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Dachform bzw. Dachneigung | |

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wasserrecht des Landes M-V (LWaG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAltG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen einleitet werden können.
- Sollten bei Tieferarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellenartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Bauzeilenregelung: Der Abruch 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.

Kartengrundlage:

Vermessungsbüro H. Krawuschke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel. Nr.: 03838 8106 - 00, Fax: 03838 8106 - 99, E-Mail: bergen@vermessung-itn.de
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug NNH 92 der Gemarkung Sassnitz

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. 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 Gemeindebeteiligungsgesetz-BuGemBeteilG M-V) (GVBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 25811)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)**
1.1 Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt. Es gilt der § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs- gewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Ausnahmsweise können Vergnügungsteile im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 Es wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche i.S.V. § 19(3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundrundes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen werden können. (§ 21a (2) BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9(1) BauGB**
3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegen stehen.
3.2 Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen:
3.3 Das Zurücktreten der straßenseitigen Fassade von der Baulinie ist in allen Geschossen unter Berücksichtigung von der Festsetzung 3.2 bis zu maximal 5 m zulässig.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

- FASSADE**
- Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen.
Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, maniierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig.
 - Die Verwendung von roten Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff gleicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.
 - Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fenster-achsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.
 - Markisen und Rolläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.
 - Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Ertrag erlaubt, unter Dach, am meisten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.
- DACH**
- Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als höchststehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten.
Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.
 - Alle Dächer bis 30° sind mit Materialien in den Farben schwarz und anthrazit oder ziegelrot zu decken.
 - Pultdächer sind nicht zulässig.
 - Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken.
Für untergeordnete Nebengebäude im Blocknebenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.
- WERBEANLAGEN**
- Werbung soll sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff und farblicher Gestaltung und dem Bauwerk unterordnen und Gestaltungselemente wie z.B. Gesimse, Bossen, Lisenen und dgl. nicht decken.
 - Flächenwerbung soll 70% der Länge der Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Sie soll in Form von Einzelelementen bzw. -buchstaben ausgebildet werden.
 - Ausleger sollen nicht breiter als 0,80 m und nicht höher als 1,20 m sein. Der Abstand zwischen Fassade und Außenrand des Auslegers soll 1,00 m nicht überschreiten.
 - Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung auf Plakaten und Brandwänden
- Reklamen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

FREIFLÄCHEN EINFRIEDLUNGEN

- Einfriedrungen vor der straßenseitigen Bauflucht werden, bei Hecken und allen sonstigen Einfriedrungen auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt.
- Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden, eine Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.
- Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN - Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Bauweise ist die Höhe über NNH92 des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Holger Kravuschke vom 26.08.2020.
- 2.2 Höhen über NNH92 von jeglicher Baulandung und Befpflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) maximal um 1 m überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am 11.05.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umweltpflicht durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, Bürgermeister

Sassnitz, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am2021 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sassnitz, Bürgermeister

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom2021 bis zum2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, Bürgermeister

- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom2021 gebilligt.

Sassnitz, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken vom2021 wird als richtig dargestellt beziehungsweise. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, Siegel öffentlich bestellter Vermesser

- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Stadtzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.

Sassnitz, Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 2021 in Kraft getreten.

Sassnitz, Bürgermeister

STADT SASSNITZ Kreis Vorpommern - Rügen

Übersichtsskizze nicht maßstäblich



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum"

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

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 9810200 Fax: (0395) 9810215

Maßstab: 1 : 500

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Maria Kiohs B.Sc. Ina Hackel

Datum: Stand März 2021

Projekt: Entwurf

Stadt Sassnitz

Landkreis Vorpommern-Rügen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Stadtzentrum“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Entwurf



© 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:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
Ina Hackel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Stephan Fetzko
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung
Neubrandenburg, März 2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 2 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Verfahren und Rechtsgrundlagen..... | 2 |
| 1.4 | Kartengrundlage..... | 3 |
| 1.5 | Vorhandene Planungen | 4 |
| 2. | BESTANDSERFASSUNG | 4 |
| 3. | INHALT DER PLANUNG | 5 |
| 3.1 | Art der Nutzung | 5 |
| 3.2 | Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche..... | 6 |
| 3.3 | Verkehrliche Erschließung..... | 7 |
| 3.4 | Örtliche Bauvorschriften..... | 7 |
| 4. | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 9 |
| 5. | FLÄCHENBILANZ..... | 9 |
| 6. | HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG | 9 |
| 7. | ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG | 12 |
| 7.1 | Rechtliche Grundlagen..... | 12 |
| 7.2 | Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung... | 12 |
| 7.3 | In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten | 13 |
| 7.4 | Vorprüfung..... | 15 |
| 7.5 | Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung..... | 19 |
| 8. | Anlage 1, Lage- und Höhenplan..... | 20 |

1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist die Schaffung von erweiterten Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bereits erschlossenem Bauland innerhalb eines Mischgebietes in der Innenstadt von Sassnitz im Bereich der Lindenallee und der Bachstraße.

Laut rechtswirksamen Bebauungsplan vom 01.12.1992 ist die zu überplanende Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Ausnutzung der vorhandenen erschlossenen Flächen innerhalb dieses Quartiers zu schaffen. Hierfür soll das Baufeld durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze in Richtung Norden erweitert werden und Abweichungen von der zur Lindenallee gerichteten festgesetzten Baulinie zugelassen werden.

Zum Erhalt der ortstypischen Baufluchten in der Innenstadt wird der laut Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene vollständige Ersatz der Baulinie durch eine Baugrenze im Bereich der Lindenallee somit nicht vollständig umgesetzt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Sassnitz.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 3.825 m² umfasst die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die Straßenverkehrsfläche „Bachstraße“
- im Osten die Straßenverkehrsfläche „Lindenallee“
- im Norden die südliche Grenze des Flurstückes 15/12 des ungenutzten Bahngleises.
- im Westen die östlichen Grundstücksgrenzen des Parkplatzes „Bachstraße“ mit den Flurstücken 15/11, 125/1 und 125/2 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz.

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 11.05.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" 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 6. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Kosten für die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" 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, die auch für den Geltungsbereich der 6. 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, Höhenbezug NHN92 vom 26.08.2020.

1.5 Vorhandene Planungen

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO wird nicht geändert.

Folglich entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

2. BESTANDSERFASSUNG

Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" ist durch die Nutzung eines Gewerbetriebes im nordöstlichen Teil auf dem Flurstück 98 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz und durch eine Wohnnutzung im südwestlichen übrigen Teil des Geltungsbereiches geprägt.

Der gesamte nordöstliche Bereich wird als Lagerfläche und als Gewerbehof für den Gewerbebetrieb genutzt. Der gewerblich genutzte Teil der Fläche ist zum größten Teil mit Betonplatten und Pflastersteinen teilversiegelt und stark anthropogen vorbelastet. Es befinden sich 3 gewerblich genutzte Gebäude auf dem Flurstück 98, von denen zwei im Zuge der weiteren Planung abgebrochen werden sollen.

Auf den Flurstücken 99/2 und 101/6 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz befinden sich 2 Wohnhäuser mit Stellplätzen, Nebengebäuden, Garagen und Gärten.

Die Grundstücke sind verkehrlich und stadttechnisch über die Bachstraße und über die Lindenallee erschlossen.

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den Straßenraum der Lindenallee und im Süden an die Bachstraße, beide sind durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die angrenzende Fläche im Norden ist eine brachgefallene Bahnstrecke mit nördlich angrenzender Wohnbebauung.

Im Westen wird die Fläche der 6. Änderung durch einen unbefestigten Parkplatz und eine Ruderalfläche begrenzt.

Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

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

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 Hydranten gesichert.

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

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich bis zu 2 m vom Nordwesten in Richtung Südosten.

Da die Flächen innerhalb des Quartiers bereits bebaut sind, wird davon ausgegangen, dass es sich um einen tragfähigen Baugrund handelt. Dennoch sind vor Beginn von Bauvorhaben Baugrundgutachten zu erstellen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Allerdings befindet sich das Plangebiet auf der Fläche eines ehemaligen Kohlehofes. Daher sind vor Baubeginn Untersuchungen des Baugrundes zu veranlassen.

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 Nachverdichtungen im Quartierinnern der Stadt Sassnitz innerhalb eines Mischgebietes, insbesondere auf dem schmalen, langgestreckten Flurstück 98, das für eine Bebauung bislang nur schwer zugänglich ist, ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird das Baufeld durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze erweitert.

Die östliche rechtskräftig bestimmte Baulinie entlang der Lindenallee berücksichtigt nun neu ebenfalls die Abstandsflächentiefe von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Zum Erhalt der ursprünglich festgelegten Baufluchten entlang der Lindenallee bleibt die festgelegte Baulinie bestehen. Ausnahmeregelungen ermöglichen eine variablere Bebauung.

Die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtmitte“, welche auf die Mischgebietsfläche zutreffen, gelten für den neuen gesamten Geltungsbereich weiter. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan hinreichend begründet worden.

3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht geändert und bleibt somit als Mischgebiet festgesetzt.

Nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Im Mischgebiet (MI 2) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ohne gesonderte Festsetzung sind im Plangebiet Gebäude und Räume für freie Berufe, Ferienwohnungen und Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen entsprechend §§ 12 bis 14 BauNVO zulässig.

3.2 Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung wird lediglich durch die Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlagen neu bestimmt.

Das Maß für die maximale Gebäudehöhe von 48,5 m orientiert sich dabei an der Höhe der umgrenzenden Wohngebäude. Der Bezugspunkt ist Normalhöhe Null 92 (NHN 92). Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden.

Die Festsetzungen für das weitere Maß der Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, zwingende Anzahl der Vollgeschosse- 2) und die offene Bauweise sowie die Festlegung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Stadtzentrum“ übernommen und gelten weiter.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen geändert.

Grundsätzlich müssen sich geplante Errichtungen von Hauptgebäuden an die, von der Landesbauordnung M-V geforderte Abstandsflächentiefe von 3 m, halten. Allerdings ist durch den Vorhabenträger der Erwerb des nördlich angrenzenden Flurstückes 15/12 der Deutschen Bahn AG angestrebt. Dies wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt, daher fällt die nördliche Baugrenze mit der Geltungsbereichsgrenze überein, um bei sich ändernden Besitzverhältnissen eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ entgegenzuwirken. Darüber hinaus fallen auch die nördlichen 20 m der westlichen Baugrenze mit der Geltungsbereichsgrenze überein, um eventuellen künftigen Entwicklungen auf dem Flurstück 15/11 nicht entgegenzustehen.

Die übrigen Baugrenzen und -linien werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Stadtzentrum“ übernommen. Somit wird zur optimalen Ausnutzung und Bebaubarkeit des Plangebietes das Baufeld erweitert.

Die Baulinie, parallel zur Lindenallee, wird im Norden unter Berücksichtigung des Abstandes zur Grundstücksgrenze um 3 m verkürzt.

Für eine flexiblere Bebauung, werden Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen

Um jedoch ein einheitliches Straßenbild, das durch die Einhaltung von Baufluchten bestimmt ist, zu bewahren, wird festgesetzt, dass mindestens 2/3 der straßenseitigen Erdgeschossfassade auf der Baulinie errichtet werden müssen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass das Zurücktreten der straßenseitigen Fassade von der Baulinie in allen Geschossen bis zu maximal 5 m unter Berücksichtigung der oberen Bestimmung zulässig ist.

Somit ist die Einhaltung der ortstypischen Bauflucht in diesem Bereich ausreichend gesichert.

Das Ortszentrum von Sassnitz wird größtenteils geprägt durch traufständige Gebäude entlang der Straßen. Damit neue Gebäude sich in das Ortsbild einfügen, wird die Hauptausrichtung der Gebäude, die an den Straßen errichtet werden, vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel und traufständig zu den Erschließungsstraßen anzuordnen.

Zu Gunsten der Variabilität an Dachformen und -farben wird die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern, Dachneigung von kleiner gleich 25° und der Dachfarbe aufgehoben. Zulässig sind nun alle Dachformen in den Farben Schwarz und anthrazit und ziegelrot mit Dachneigungen bis zu 30°, somit auch Flachdächer. Lediglich im sichtbaren Straßenbereich der Bachstraße bleibt die Festsetzung der Dachform als Satteldach bestehen um städtebauliche Ordnung der Hauptgebäude in diesem Bereich beizubehalten. Pultdächer werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese die städtebauliche Struktur des Ortes in diesem Bereich nicht widerspiegeln.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Das Flurstück 99/2 ist über die Bachstraße erschlossen und das Flurstück 98 ist über die Bachstraße sowie über die Lindenallee erreichbar.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden gefangenen Flurstücke 101/4, 101/2 und 101/1 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz erfolgt über das Flurstück 101/6. Diese bilden zusammen ein Grundstück.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Freiflächen/Einfriedungen erlassen, die lediglich bezüglich der Bestimmung des Farbtons der Fassadenfarbe und der Einfriedung konkretisiert werden. Diesbezüglich wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Hellbezugswert von 60 % bis 86% beraten und bestimmt.

Dieser Hellbezugswert sichert die ortstypische helle Farbe der Fassaden und soll auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ gelten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Einfriedungen werden konkretisiert. Diese beziehen sich nun auf Einfriedungen durch Hecken und sonstige Einfriedungen vor den straßenseitigen Baufluchten. Weiterhin werden die unterschiedlichen Höhen für Hecken und alle sonstigen Einfriedungen vereinheitlicht. Diese haben sich der Topografie anzupassen und dürfen eine einheitliche Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung weiter. Sie sind im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lauten folgendermaßen:

Fassade

Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen. *Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig. Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.*

Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen. Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen. Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach, ansonsten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.

Dach

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten. Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken. Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.

Werbeanlagen

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

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

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

Unzulässig sind:

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

Freiflächen

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

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

4. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes kein pegelüberschreitender Lärm auf. Da das gesamte Plangebiet der 6. Änderung sowie die angrenzenden Bereiche als ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit gleichen Nutzungen bestimmt sind, ergeben sich durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an den Schutz vor Lärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

5. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ umfasst eine Fläche von 3825 m² (100%).

| Art der Nutzung | Fläche laut rechtskräftigem B-Plan vorher | Fläche nach der 6. Änderung |
|-----------------|---|-----------------------------|
| Mischgebiet | 3825 m ² | 3825 m ² |
| Gesamt | 3825 m ² | 3825 m ² |

6. 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 (GVBl. 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 Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden. Sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümern oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

7.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben. Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

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

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Und Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

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

7.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher

muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden. Die in Punkt 7.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, ist dieser eigenständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet worden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung).

Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung).

Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

7.3 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. Arname | dt. Arname | 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-Glanzkraut | 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. | nein** |
| Lurche | Pelobates fuscus | Knoblauchkröte | Sand/ Lehmgebiete | nein** |
| Lurche | Rana arvalis | Moorfrosch | Moore/ Feuchtgebiete | nein** |
| Lurche | Rana dalmatina | Springfrosch | Wald/ Feuchtgebiete | nein** |
| Lurche | Rana lessonae | Kleiner Wasserfrosch | Wald/ Moore | nein** |
| Lurche | Triturus cristatus | Kammolch | Gewässer | nein** |
| Kriechtiere | Coronella austriaca | Schlingnatter | Trockenstandorte/ Felsen | nein |
| Kriechtiere | Emys orbicularis | Europäische Sumpfschildkröte | Gewässer/ Gewässernähe | nein |
| Kriechtiere | Lacerta agilis | Zauneidechse | Hecken/Gebüsche/Wald | ja |
| Meeressäuger | Phocoena phocoena | Schweinswal | Ostsee | nein |
| Fledermäuse | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich | Wald/ nein |
| Fledermäuse | Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich | Wald/ nein |
| Fledermäuse | Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich | Wald/ 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 | Zweifarbflodermas | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja |
| Landsäuger | Canis lupus | Wolf | Wald | nein |
| Landsäuger | Castor fiber | Biber | Gewässer | ja |
| Landsäuger | Lutra lutra | Fischotter | Gewässer/ Land | ja |
| 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)

7.4 Vorprüfung

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ 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

Für die Datenerhebung zum Vorkommen von Fledermäusen wurden im Vorfeld, u.a. zur Grundlagenermittlung, Luftbildanalysen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Die Untersuchungsfläche ist dabei auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs begrenzt worden. Die Eingrenzung erfolgte auf Basis des Eingriff-Umfangs. Bei der Vor-Ort-Begehung am 23.09.2020 erfolgten daher eine Begutachtung der potenziellen Habitate sowie eine selektive Betrachtung angrenzender Baum- und Gehölzbestände sowie Gebäude auf das Vorhandensein von potenziellen Fledermausquartieren.

Zu den Jagdgebieten der oben genannten Fledermausarten (Vgl.Tab.1) gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumanpruch von durchschnittlich 3-8 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. Die an den Geltungsbereich angrenzende stillgelegte Bahntrasse kann als Leitlinie für die Jagdrouten von Fledermäusen dienen. Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Leitlinie ist aufgrund des oben angegebenen Sachverhaltes als ausgeschlossen anzunehmen. Die stillgelegte Bahntrasse kann während und nach der Bauzeit weiterhin als Leitlinie genutzt werden.

Das auf der Untersuchungsfläche vorhandene Abrissgebäude bietet augenscheinlich keinerlei nutzbare Quartiersmöglichkeiten. Das Gebäude ist derzeit noch in anthropogener Nutzung und nach allen Seiten geschlossen. Es bieten sich somit keinerlei nutzbare Ein- und Ausflugmöglichkeiten. Weiterhin bieten die in dem Wirkraum des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume keine geeigneten Baumhöhlen, Spalten oder Risse für potentielle Wochenquartiere.

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.

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 und Kartierungen 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. Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

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

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 erfolgte mittels Sichtbeobachtung mit Hilfe eines Feldstechers sowie durch Verhören. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen und Rast- und Wintervogel-Vorkommen im Gebiet ausgewertet.

Die Untersuchung erfolgte außerhalb der Brutzeit und verstärkten Aktiva europäischer Vogelarten. Unter Einhaltung der unten ausgeschriebener Maßnahmen, insbesondere der

Brutzeitenregelung ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe Avifauna für die 6. Änderung des B-Planes Nr.2 „Stadtzentrum“ ausschließbar.

Durch die Bautätigkeiten kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches aufgrund bauzeitlich sehr begrenzter Lärm- und Lichtimmissionen zu einer temporären Verschiebung des avifaunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Auf Grund der örtlichen Situation ist dieser Fall jedoch als geringwertig einzustufen, da bereits das Umfeld (Siedlungsbereich) von anthropogener Präsenz bzw. Störung geprägt ist. Mit einer zusätzlichen Barrierewirkung wird zudem nicht gerechnet. 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.

Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird unter Beachtung der Brutzeitenregelung für alle Arten der Avifauna 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.

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. (Brutzeitenregelung)

Amphibien:

Anlässlich der vorbezeichneten Lage und den örtlichen Gegebenheiten (Ausbreitungsbarriere) sowie den fehlenden Lebensraumrequisiten im Wirkbereich (50 m) ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe als ausgeschlossen anzunehmen.

Reptilien:

Es wurde im Rahmen einer Ortsbegehung auch auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet die der potentiellen Präferenz der Artengruppe Reptilien unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung durch eventuelle Gehölzbestände sowie auf Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhaufen geachtet. Das Gebiet wurde langsam abgesprochen.

Als Ergebnis der vorhergehenden Analyse der Habitatpotenziale und der artenschutzrechtlichen Vor-Ort-Begutachtung konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungsfläche bzw. der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ lediglich geringwertige Habitatpotenziale für Reptilien umfasst.

Anlässlich der vorbezeichneten Lage und den örtlichen Gegebenheiten sowie den fehlenden Lebensraumrequisiten im Wirkbereich (50 m) 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 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist somit als Ergebnis der Potenzialanalyse für alle Arten der Wirbellosen Tiere als ausgeschlossen anzunehmen.

7.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Bebauung im Stadtkern nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Sassnitz geprüft, ob im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

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

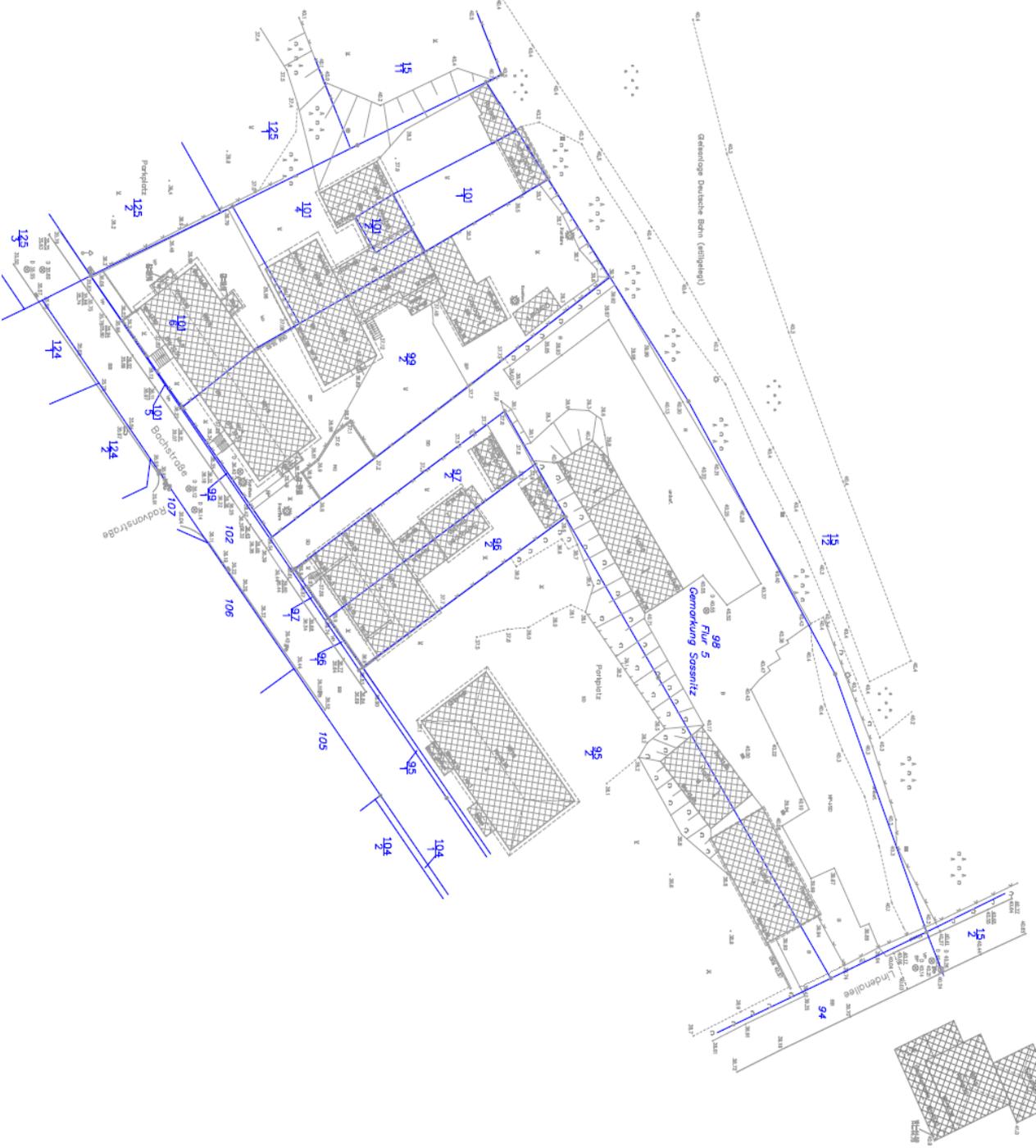
Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird jedoch nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine 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.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Sassnitz festgestellt, dass die Vergrößerung des Baufeldes und die Abweichungen von der zur Lindenallee gerichteten festgesetzten Baulinie im nördlichen Teil des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtmitte“ im Stadtzentrum von Sassnitz die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Sassnitz , den2021

Bürgermeister

8. Anlage 1, Lage- und Höhenplan



- Der Bürgermeister -

| | | | |
|--|---------------------|--|--------------------------------------|
| Amt Bauverwaltung | Datum 20.05.2020 | Status <input checked="" type="checkbox"/> öff. <input type="checkbox"/> nicht-öff. | Beschluss-Nr. 27-03/20 STV |
| Beratungsfolge | | | Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben | | | 02.06.2020 |
| Hauptausschuss | | | 09.06.2020 |
| Stadtvertretung | | | 23.06.2020 |

Titel:

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

A - Problem:

Ein Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Lindenallee 2 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstück 98, den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nebst eines Carports und eines Anbaus an eine vorhandene Garage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz. Das Vorhaben wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dort auch prinzipiell zulässig. Der Umsetzung steht jedoch eine Baulinie entlang der Lindenallee und eine das Grundstück von Westen nach Osten querende Baugrenze entgegen.

Durch eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Norden und die Änderung der Baulinie an der Lindenallee (entlang des Flurstücks 98) in eine Baugrenze könnten hier weitere Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Bauland in der Innenstadt von Sassnitz geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht und zur Verhinderung einer Gefälligkeitsplanung sollte die Baugrenze nicht nur auf dem beantragten Flurstück 98, sondern auch auf den benachbarten Flurstücke 99/2, 101/1 und 101/4 angepasst werden. Gleichzeitig kann dadurch versucht werden, die Erschließungssituation im Bereich der Grundstücke hinter der Bachstraße 6 (Flurstücke 101/1, 101/2 und 101/4) bauleitplanerisch zu bewältigen.

B - Lösung:

Für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz um die Grundstücke Lindenallee 2 und Bachstraße 1 bis 6 in Sassnitz, der die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als Planungsziele werden festgelegt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Nebenglass durch die Erweiterung des Baufeldes in Richtung Norden und durch die Änderung der Baulinie entlang der nördlichen Lindenstraße (Flurstück 98) in eine Baugrenze und
- Regelung der Erschließung.

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

C - Alternative:

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Eine Erreichung der Planungsziele ist dann jedoch nicht möglich.

D - Finanzielle Auswirkungen:

BV-Nr. 27-03/20 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: | <div style="text-align: center;">  20.05.2020 Unterschrift Amtsleiter </div> | |

E - Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: Ja Nein

Sichtvermerk:

Begründung:

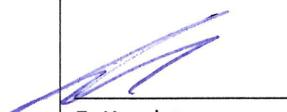
F - Öffentlichkeitsarbeit:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

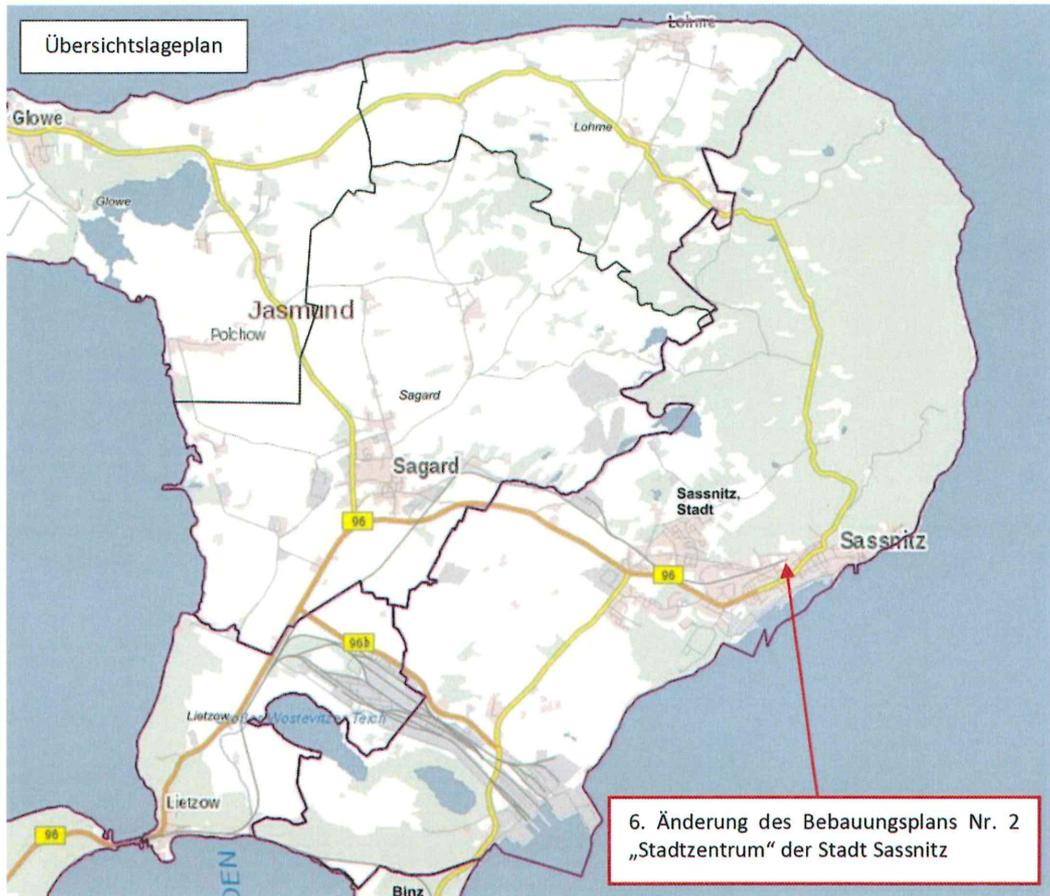
G - Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

1. Für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz um die Grundstücke Lindenallee 2 und Bachstraße 1 bis 6 in Sassnitz, der die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zur Beschlussvorlage 27-03/20 STV), wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


 F. Kracht
 Bürgermeister
Anlagen: keine Anlage mit Übersichtsplan und Zeichnerischer Darstellung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz

Örtliche Einordnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

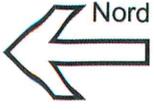
Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

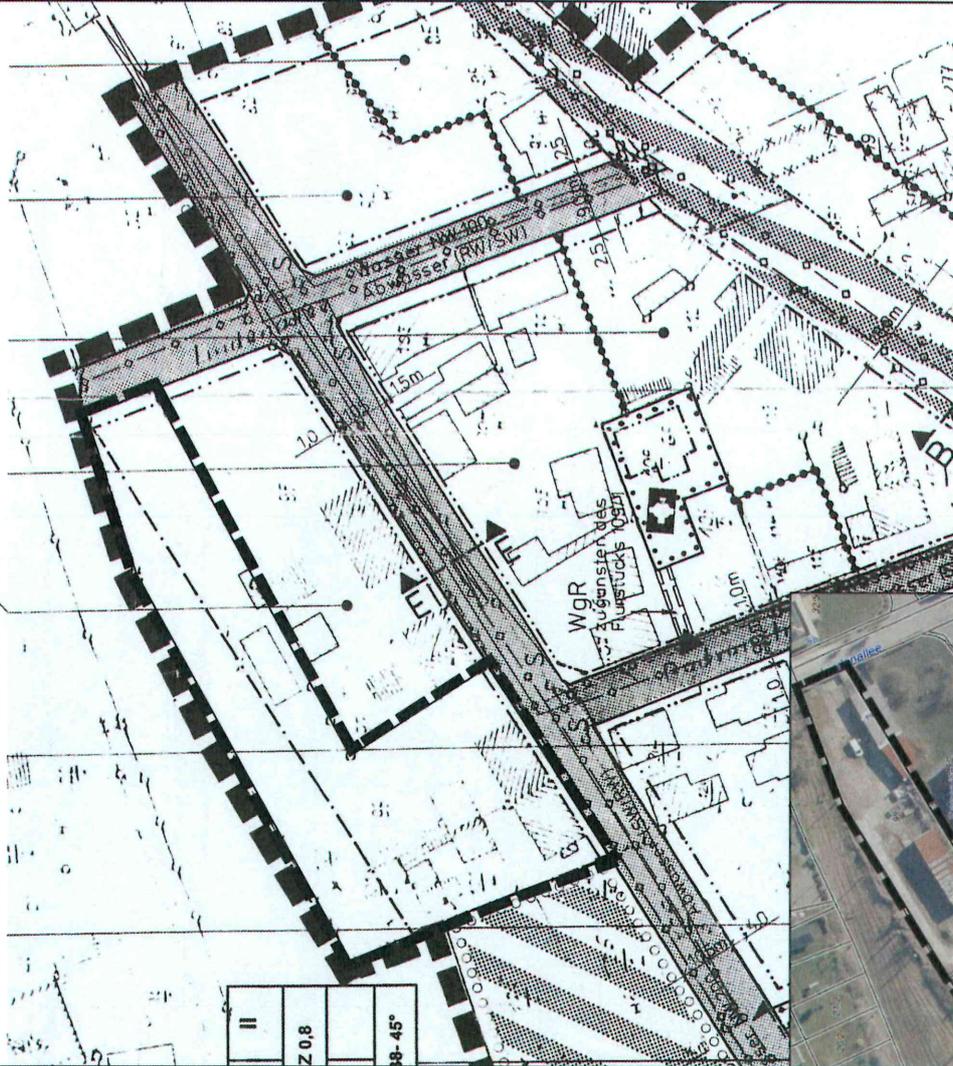
STADT SASSNITZ

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" im Bereich der Lindenallee



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 2
in der Fassung der 2. Änderung
Sassnitz den 06.07.98

| | |
|------|-------|
| MI 2 | II |
| 0,4 | 08 |
| 0 | ED |
| SD | ± 25° |



Geltungsbereich der 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" für den Bereich Lindenallee

Planungsanlass:

Schaffung von erweiterten Möglichkeiten zur Nachverdichtung von erschlossenem Bauland in der Innenstadt von Sassnitz auf den Flurstücken 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz

Planungsziel:

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Nebengelass durch die Erweiterung des Baufeldes in Richtung Norden und durch die Änderung der Baulinie entlang der Lindenallee in eine Baugrenze.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 106/6 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz. Das Plangebiet ist 3825 m² groß.

Verfahren

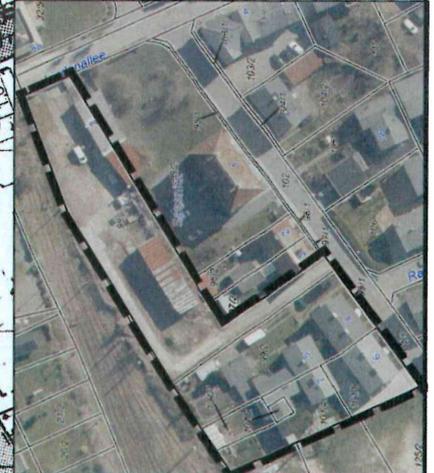
Das Verfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

Stadt Sassnitz

Skizze zum Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung
des B-Planes Nr. 2 "Stadtzentrum"
für den Bereich Lindenallee

Datum: 11-05-2020

Auszug aus dem Geoportal VR
vom 21.04.2020



Beschlussprotokoll

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 23.06.2020 wurde zu der Beschlussvorlage mit der Nr. **27-03/20 STV** und dem

Titel: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

wie folgt abgestimmt:

| | |
|--|----|
| 1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter (§ 60 LKWG M-V): | 21 |
| 2. Anwesende Mitglieder: | 19 |
| 3. Ja – Stimmen: | 19 |
| 4. Nein – Stimmen: | 0 |
| 5. Stimmenthaltungen: | 0 |
| 6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen: | 0 |

Beschluss/ Ergebnis:

1. Für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz um die Grundstücke Lindenallee 2 und Bachstraße 1 bis 6 in Sassnitz, der die Flurstücke 98, 99/2, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5 und 101/6 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zur Beschlussvorlage 27-03/20 STV), wird unter Berücksichtigung des nachstehenden Planungsziels die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Stadtzentrum“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


F. Kracht
Bürgermeister

