

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(Stv)/032/2021
öffentlich

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz - Berichtigung des Flächennutzungsplans

<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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz geschaffen.

Die Satzung über diesen Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11. Februar 2019 in Kraft getreten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ab. Während die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz dort ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen festsetzt, enthält der Flächennutzungsplan dort eine Darstellung als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen. Der Flächennutzungsplan ist daher nach der hier einschlägigen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung so anzupassen, dass die dortige Darstellung als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen vollständig durch die Darstellungen Wohnbauflächen bzw. Grünflächen ersetzt wird (siehe Anlage).

Alternative

./.

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:

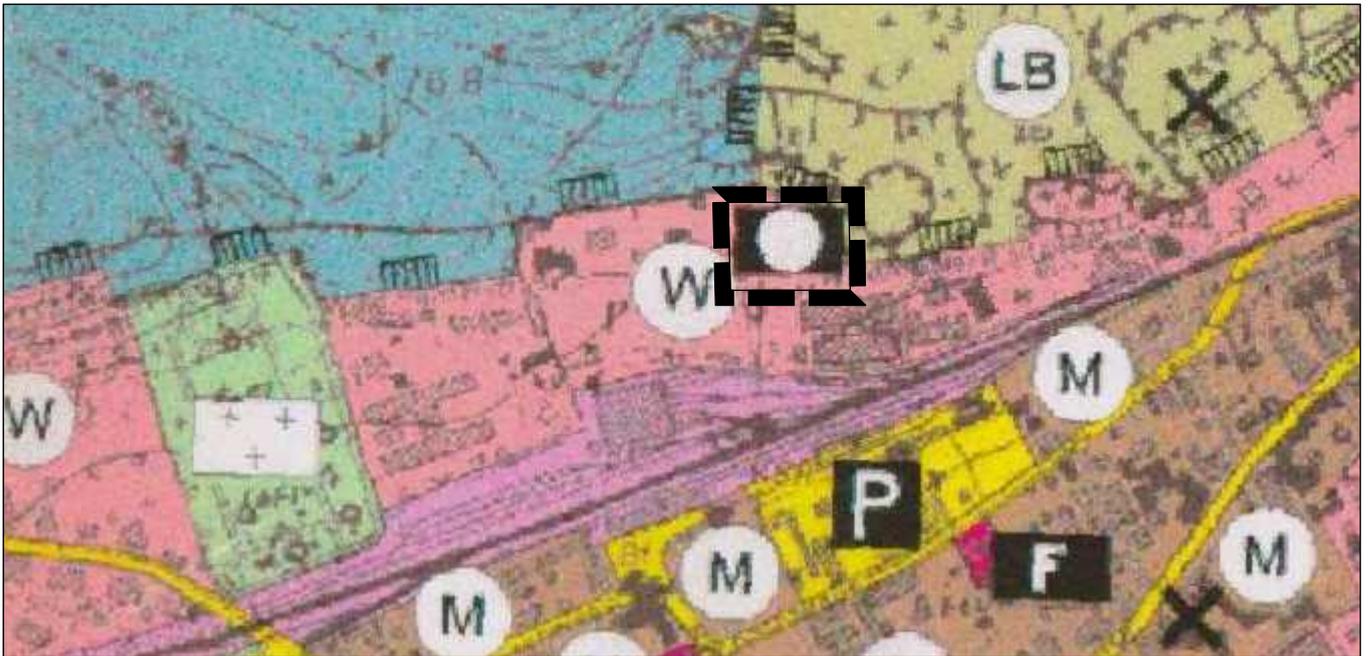
Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist im Bereich des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz die Darstellung als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen vollständig durch die Darstellungen Wohnbauflächen bzw. Grünflächen zu ersetzen und im Wege der Berichtigung anzupassen.

Öffentlichkeitsarbeit: Bekanntmachung im Stadtanzeiger

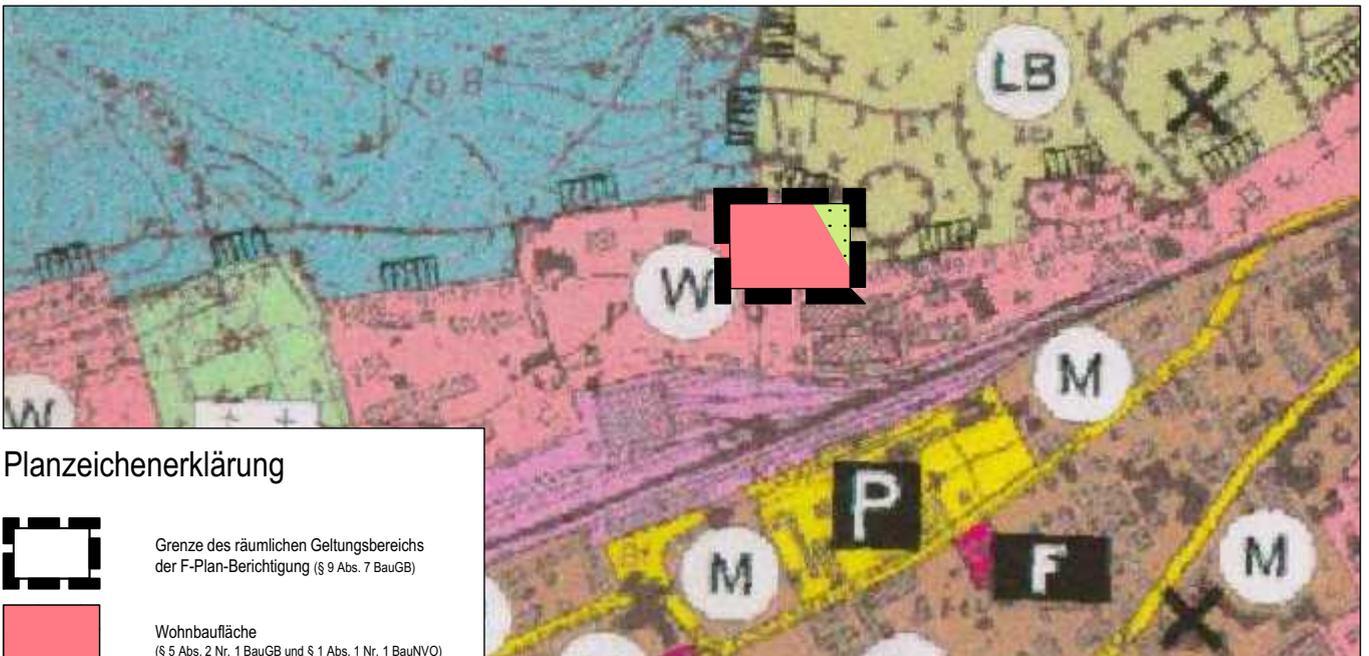
Anlage/n

1	Plan der F-Plan-Berichtigung (öffentlich)
2	Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 14 (öffentlich)

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplans



Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Plan-Berichtigung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz ist gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 27. April 2021 über die Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst worden.

Sassnitz, den

Der Bürgermeister

**Stadt Sassnitz - Berichtigung des F-Plans
im Rahmen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 14 "Stadtmitte"**

bearbeitet:
gezeichnet:

Maßstab: 1: 5000
Datum: 10.03.2021

Plan-Nr.:
Projekt-Nr.:



Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
www.olaf.de

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de



Amt Bauverwaltung	Datum 18.09.2018	Status <input checked="" type="checkbox"/> öff. <input type="checkbox"/> nicht-öff.	Beschluss-Nr. 83-06/18 STV
Beratungsfolge			Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben			02.10.2018
Hauptausschuss			16.10.2018
Stadtvertretung			30.10.2018

Titel:

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse

A - Problem:

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz soll u.a. die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz geändert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 05.12.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss Nr. 108-05/17 STV).

Daraufhin wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben. Das Büro OLAF, Knieperdamm 74, 18435 Stralsund erarbeitete hierzu den anliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 1).

B - Lösung:

Die Stadtvertretung prüft die eingegangenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz. Sie beschließt darüber entsprechend des anliegenden Abwägungsvorschlags (Anlage 1).

Zum Abschluss des Planverfahrens sind die Satzungsbeschlüsse über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Durch die Stadtvertretung werden daher die anliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 BauGB sowie die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V als Satzungen beschlossen (Anlage 2). Gleichzeitig wird die anliegende Begründung durch die Stadtvertretung gebilligt (Anlage 2).

C - Alternative:

1. Die Abwägung wird in anderer Weise vorgenommen.
2. Die Satzungsbeschlüsse werden nicht gefasst. In diesem Fall kann die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz jedoch keine Rechtskraft erlangen.

D - Finanzielle Auswirkungen:

BV-Nr. 83-06/18 STV

 Einnahmen Mittel stehen nicht zur Verfügung

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		6 TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle: 51100.56255000	10 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:	Aus dem Haushaltsjahr 2017 wurde eine Rückstellung in Höhe von 1.400 EUR gebildet.	
Verantwortliches Amt:	 Unterschrift Amtsleiter	

E - Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: Ja Nein

Sichtvermerk:

Begründung:

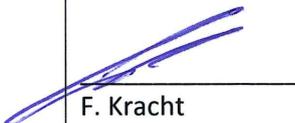
F - Öffentlichkeitsarbeit:

Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse im Stadtanzeiger

G - Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

1. Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz eingegangenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadtvertretung geprüft. Die Abwägungsentscheidung darüber wird entsprechend der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 83-06/18 STV getroffen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, alle, die eine Stellungnahme abgegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
3. Gemäß § 10 BauGB und gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V werden die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), und die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 83-06/18 STV als Satzungen beschlossen.
4. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.


 F. Kracht
 Bürgermeister
Anlagen: keine Abwägungsvorschlag und Satzungsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz nebst Begründung

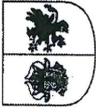

Anlage 1

Stadt Sassnitz

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Auswertung der Stellungnahmen der Behörden,
sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Datum: 13.09.2018

Nr.	Schriftliche Stellungnahmen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Stadt Sassnitz gemäß § 4 (2) BauGB Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	Abwägung
1.	<div style="text-align: center;">  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -</p> <p>17485 Greifswald, Am Ortzeberg, Haus 8 18546 Sassnitz, Hauptstraße 33 E-Mail: poststelle@afrip.vorpommern.de</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>STADTVERWALTUNG STADT SASSNITZ Eing.: 25. JAN 2018 ABT.</p> <p><i>103 CR</i></p> <p>SPRL 20.01.2018 Ihre Zeichnung vom 13.11.2017 und 02.01.2018</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Beauftragter: Herr Szponik Telefon: 03824 514939 22 Telefax: 03824 514939 23 AZ: 100 / 506.3 / 3.10.10.2 / 220197 Datum: 22.01.2018</p> </div> <p>Ihr Zeichen</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis Vorpommern-Rügen - EIM M-V, Abt. 3, Ref. 360</p> <p>5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen (Posteingang: 22.11.2017, Entwurfsstand: 10/2017) hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dem o. g. Vorhaben (0,56 ha) soll die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Dadurch soll eine Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden ermöglicht werden.</p> <p>Die Stadt Sassnitz nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern eine Funktion als Grundzentrum wahr. Eine Umnutzung von Bestandsgebäuden ist konform mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>D. Szponik</i> David Szponik</p>	<p>Zu 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der
Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Stadt Sassnitz
Herr Wahl
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

stadt@infrastruktur.de

Nur per E-Mail

Aktenzeichen
45-60-00 / K-1-027-18

Beauftragter/in
Herr Schmidt

Bonn,
10. Januar 2018

Fonhainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 8904-5463
Telefax: +49 (0)228 8904-5463
E-Mail: infra@bundeswehr.org
BAUDBW1tr@b@bundeswehr.org


Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

2.

BETREFF: **Anforderung einer Stellungnahme:**

hier: Ausstellung der 5. And des BGP Nr. 14 Stadtmitte
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäts

REZA Ihr Schreiben vom 02.01.2018 - Ihr Zeichen:
ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden
Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Zu 2.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadt Sassnitz
Hauptstr. 33

18546 Sassnitz

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER
DATUM
BETRIFF

02.01.2018
PTI 23, Helga Schwandt, 16-2018 (bitte stets angeben)
+49 30 835379533, E-Mail-Adresse: Helga.Schwandt@telekom.de
12.01.2018
5. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz

3.

Zu 3.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzzeitümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die 5. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 76, 01445 Raabeau | Besucheradresse: Barther Str. 72, 18437 Stralsund
Postanschrift: 01059 Dresden

Telefon: +49 351 4740, Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank-Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 596 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorstandler), Albert Matheis, Klaus Paron
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

12 459 798 009

DATUM
EMPÄNGER
SEITE 2

Sollte durch den geplanten Umbau des Hauses Waldmeisterstraße 5 und 6 der Rück- und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren 1

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PT1 23, PPG 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

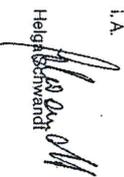
Mit freundlichen Grüßen

I. A.



Heiko Heinrich

I. A.



Heide Schwandt

Anlagen
Lageplan

e.dis

EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 5504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Sassnitz auf Rügen
Bauverwaltung
Herr Wahl
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

EDIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ortsseküste
Publiuser Chaussee 4
18528 Bergen
www.e-dis-netz.de

Postanschrift
Bergen
Publiuser Chaussee 4
18528 Bergen

Nils Kunath
T 0 3838 816-230
T 0 3838 816-206
nils.kunath
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-Kth

Bergen, 05. Januar 2018

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"
der Stadt Sassnitz
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Brg 18-008

10. JAN. 2018
47 049

Sehr geehrter Herr Wahl,

wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Mail vom 02.01.2018 eingereichten
Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.

Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen
Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Pläne-
gen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.
Durch den Bereich des Bebauungsplanes verlaufen Niederspannungskabel.
Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung
einzureichen.

Eine ausreichende Versorgung ist derzeit abgesichert bzw. kann durch
Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns
anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entspre-
chende Kostangebote für eine Erschließung oder für Einzelschlüsse
ausgereicht werden.

1/2

Zu 4.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geschäftsbereich:
Stefan Bläse
Harald Beck
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
AP-Nr. 105 008 0416
St.Nr. 105 008 0416
USt-Id. DE28535073

Gläubiger Id. DE62ZZ0000017567
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Frankfurt (Main)
IBAN DE25 1204 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN



Wir haben zum 01.07.2017 in die E.DIS Netz GmbH umfirmiert. Bitte wenden Sie bei weiterer Schriftverkehr die neue Unternehmensbezeichnung. Der Verweis an den „Vorstand“ kann entfallen, um unnötige Postwege zu vermeiden. Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Kunath.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH


Mayk Buettler


Nils Kunath

EW ENE NETZ GmbH | Postfach 33 01 | 26105 Oldenburg

Stadt Sassnitz
Hauptstr. 33
18546 Sassnitz

STADTVERWALTUNG
SASSNITZ
Eing.: 10. JAN. 2018
ABT. ERL.
14.10.2018
56 04

Sie erreichen uns:

EWE NETZ GmbH
Rotenseest. 48 | 18528 Bergen
Tel. 03838 8009430 | Fax 03838 8009449
@ joerg.depke@ewe-netz.de | www.ewe-netz.de
Ihr Ansprechpartner: Jörg Depke
Ihre Zeichen/Nachricht: 02.01.2018



5.

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz
Stellungnahme

8. Januar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.

In dem Plangebiet befinden sich der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (<http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php>) anfordern. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße
Jörg Depke
Bezirksmeisterlei Rügen

Hans-Joachim Lange
Bezirksmeisterlei Rügen

INFO-Kosten

Vorsitzender der Aufsichtsrats-Wolfgang Kähler
Sitz der Gesellschaft: EWE NETZ GmbH, Cluppenburger Str. 202, 26133 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236, Steuernummer: 236/420000762
Commerzbank AG
Kontokonto: 0446 0402 2492 00
BIC: COM43333
Umsatzsteueridentifikationsnummer DE184698578
Seite 1 von 1

Zu 5.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow
Stadt Sassnitz
 Bauverwaltung
 Hauptstraße 33
 18546 Sassnitz

Forstamt Rügen

STADTVERWALTUNG
 S · S S N I T Z
 Eing.: 14. FEB. 2018
 ABT. ERL

Bearbeitet von: Frau Hinte
 Telefon: 0398393-436531
 Fax: 0398393-436548
 E-Mail: ruegen@for-mv.de
 Aktenzeichen: 7444.382
 Pantow, den 08.02.2018

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz
Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Ihre Unterlagen vom 02.01.2018, Beteiligung gemäß § 4 (2) BaugB

Sehr geehrte Frau Clemens,

nördlich an den Änderungsbereich, auf dem Flurstück 168/11, grenzt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V¹ in einem Abstand von ca. 25 m an die zur Umnutzung vorgesehenen Gebäude an. Der Wald gehört zum Nationalpark Jasmund, befindet sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Nationalparkamt Vorpommern in Born verwaltet.

Eine Erweiterung der Grundfläche ist nicht vorgesehen. Lediglich eine Nutzungsänderung von „öffentlicher Verwaltung“ in „allgemeines Wohngebiet“. Der geprägte Waldabstand wird durch die Hauptgebäude nicht unterschritten. Diese sind nach § 20 Landeswaldgesetz M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung M-V² forstbetrieblich genehmigungsfähig. Dafür ist eine Umrandung mit Baumgrenzen (Baufenstern) bzw. Baulinien aus forstrechtlicher Sicht zulässig. Die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BaugB) im Waldabstand von 30 m ist nach § 2 Punkt 1. der Waldabstandsverordnung nur für Garagen, Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung möglich. Kinderspielfläche sind hier ausgeschlossen.

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBi. M-V. S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 13, 28, 51 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBi. M-V. S. 431, 436)
² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbStVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBi. M-V. 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBi. M-V. S. 601)

Kommisssarischer Vorstand: Manfred Baum
 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
 Filial- Rügen - Platz 9
 17139 Malchin

Bankverbindung:
 Deutsche Bundesbank
 BIC: MARKDE33HAN
 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
 Steuernummer: 07/91/33/60058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
 E-Mail: zentrale@for-mv.de
 Internet: www.wald-mv.de

Zu 6.
 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2

Vor der Zulassung einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes ist durch das Forstamt der betroffene Waldbesitzer zu beteiligen. Das Nationalparkamt Vorpommern, als Verwalter des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wurde beteiligt und hat mit Schreiben vom 09.02.2018 (siehe Anlage) seine Zustimmung verweigert. Die Ausweisung von Baufeldern im 30 m Waldabstand wird abgelehnt.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird unter vorgenannter Bedingung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Pries
Forstamtsleiterin

Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter - Platz 9
17139 Malchlin

Bankverbindungen:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steueridentifiz.: 079/13360058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-Mail: zentrale@lfa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

7.

Von: <S.Beese@npa-vp.mvnet.de>
An: <luegen@foa-rmv.de>
Datum: 09.02.2018 10:19
Betreff: WG: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte der Stadt Saarnitz"

Sahr geehrte Damen und Herren,

das Nationalparkamt Vorpommern als grundstücksverwaltende Dienststelle des angrenzenden landeseigenen Waldgrundstückes 1689/1, lehnt die Aufnahme/Behandlung der vorhandenen Gebäuden als Baufelder, die den gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern unterschreiten, in die 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 ab.

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben, da die aufgrund der Nutzungsänderung als Wohngebäude zu erwartenden Maßnahmen, zusätzliche Aufwendungen für die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht verursachen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stefan Beese
Sachgebietsteiler Naturschutz, Planung, touristische Infrastruktur
Nationalparkamt Vorpommern
Im Forst 5
18375 Born

Zu 7.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Es sind im Plangebiet keine baulichen Erweiterungen vorgesehen. Es wird lediglich zu einer Nutzungsänderung oder einer Um- oder Neubebauung innerhalb der vorhandenen Kubatur kommen. Das vorhandene Hauptgebäude wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und der Anbau stammt von Anfang/Mitte der 80er Jahre. Diese Gebäude liegen teilweise und die Nebengebäude vollständig innerhalb des Waldabstandes. Durch das Vorhandensein der Gebäude ist dies als geprägter Waldabstand zu bewerten.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Wald nicht möglich wird. Die vorhandenen Nebengebäude werden mit entsprechenden Begrenzungen versehen, um auch hier kein weiteres Heranrücken an den Wald zu ermöglichen. Es wird lediglich der Bestand festgesetzt.

Die bisherige Nutzung der Fläche durch Mitarbeiter der Verwaltung und den Besucherverkehr wird künftig durch die dort wohnenden Personen genutzt. Die Verkehrssicherungspflicht gilt für beide Nutzungen gleichermaßen. Es sind damit aus Sicht der Stadt Saarnitz keine negativen Auswirkungen auf den Waldigentümer zu erkennen.



Industrie- und Handelskammer
zu Rostock

GESCHÄFTSSTELLE STRALSUND

IHK zu Rostock | Mendstraße 6a | 18439 Stralsund

Ihre Zeichen/Nachricht vom
2. Januar 2018

STADTVERWALTUNG

S. SASSNITZ

Eing.: 17. JAN. 2018

ABT.

ERL.

Stadt Sassnitz
Bauverwaltung
Herr Wahl
Hauptstr. 34
18546 Sassnitz

Ihr Ansprechpartner
Simone Niemann
E-Mail:
niemann@rostock.ihk.de

Tel.
0381/ 338 - 822

Fax
0381/ 338 - 809

16.01.2018

9.

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

Sehr geehrter Herr Wahl,

Sie übergaben uns im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz zur Stellungnahme.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.

Mit freundlichem Gruß

Geschäftsstelle Stralsund

im Auftrag


Simone Niemann

Industrie- und Handelskammer zu Rostock | Geschäftsstelle Stralsund
Postfach 100000 | 18439 Stralsund | Telefon: 0381 338 810 | Fax: 0381 338 809
Hauptstr. 100000 Stralsund 18439 | 0381 338 810 | Fax: 0381 338 817 | www.ihk.de/ihk24.de
Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015



Zu 9.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Ihr Zeichen: 2. Januar 2018
Ihre Nachricht vom: 43.42.01.02 10042-17-40
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Bauleitplanung
Sylvia Tietze
Störöbekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Besucheranschrift:
Zimmer: 03831 357 2937
Telefon: 03831 357 442510
Fax:
E-Mail: sylvia.tietze@lk-vr.de
Datum: 24. Januar 2018

STADTVERWALTUNG
SASSNITZ
Eing.: 07.FEB.2018
APT.
ERL.
258

10.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte" der Stadt Sassnitz im beschleunigten Verfahren
hier: Stellungnahme gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. 5 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Kracht,

mit Schreiben vom 2. Januar 2018 (Posteingang: 5. Januar 2018) wurde ich um Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegten:

- Entwurf der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1000, Stand: 12. Oktober 2017
- Entwurf der Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 19. Oktober 2017

Die betroffenen Fachbereiche haben folgende Stellungnahme erarbeitet:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Umnutzung der Gebäude in der Waldmeisterstraße 5 und 6 von Verwaltungsgebäude in Wohngebäude.
Hierbei bedient sich die Stadt des Verfahrens nach § 13a BauGB. Dieses sollte aus der Beteiligung der Satzung auch hervorgehen.

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, als geschützter Landschaftsbestandteil und in Randbereichen als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Gemeinbedarfsausweisung erfolgt im F-Plan ohne Flächendarstellung. Zur Kennzeichnung der Lage wird lediglich das entsprechende Zeichen gemäß der Nummer 4.1 der Anlage zur PlanZV verwendet.
Die Angaben in der Begründung auf der Seite 3 sind diesbezüglich zu überarbeiten.

Da sich ein allgemeines Wohngebiet nicht aus einer Gemeinbedarffläche entwickelt, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es wäre durch die Stadt zu prüfen, inwiefern eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht käme.



Postanschrift:
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund
Internet: www.lkr-vr.de
alle Kontaktdaten
Landkreis Vorpommern-Rügen Telefon: 115
+49 (0)381 357-1000
+49 (0)381 357-444001
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
alle Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
BLAN: DE 45 1505 0300 0330 000407
BIC: NOLADE2100W
Mo - Fr: 08:00-18:00 Uhr
www.landkreisvorpommern-ruegen.de

Zu 10.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

10.1

Zu 10.1
Der Hinweis wird beachtet.

10.2

Zu 10.2
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Dies wird in die Begründung übernommen. Die Stadt wird die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vornehmen.

<p>10.3</p>	<p>Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig.</p> <p>Die hier aufgeführten Nutzungen entsprechen nicht mehr einem allgemeinen Wohngebiet, da ein kippen des Gebietes aufgrund der Vielzahl an allgemein zulässigen Nutzungen in ein Gebiet ohne Wohnnutzung durchaus möglich ist.</p> <p>Ich empfehle der Stadt zu prüfen, ob ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO zum Tragen kommen könnte, da hier anders wie in einem Mischgebiet eine gleichgewichtige Nutzungsmischung nicht erforderlich ist.</p> <p>Allerdings stellt sich hier die Frage, wenn ein ehemaliges Verwaltungsgebäude zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll (Begründung Seite 2), weshalb hier nicht ein reines Wohngebiet festgesetzt wurde.</p>
<p>10.4</p>	<p>Zu 10.3</p> <p>Die festgesetzten Nutzungen entsprechen den Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Die Stadt möchte diese Festsetzungen beibehalten, da auch auf den umliegenden Flächen entsprechende Nutzungen zulässig sind. Damit fügt sich der Planbereich mit den getroffenen Zulässigkeiten genau in die Umgebung ein.</p>
<p>10.5</p>	<p>Zu 10.4</p> <p>Der Hinweis zum Verfahren wird beachtet.</p> <p>Die Stadt hält die Angabe der Fassadenfarbe für bestimmt genug, um das angestrebte Planungsziel durch materielles Recht zu erreichen.</p>
<p>10.6</p>	<p>Zu 10.5</p> <p>Das Forstamt wurde beteiligt. Die Stellungnahme des Forstamtes findet sich unter Punkt 6 dieser Abwägungstabelle.</p>
<p>10.7</p>	<p>Zu 10.6</p> <p>Die Darstellung der vorhandenen Gebäude in der Schwarz/Weiß-Fassung ist der Ausgabe der Katasterkarte im MAS-Format geschuldet. In der Original-Satzung werden die Gebäude wie gewohnt dargestellt.</p>
<p>10.8</p>	<p>Zu 10.7</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>10.9</p>	<p>Zu 10.8</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Zu 10.9</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers ist bereits geregelt. Es wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Es sind keine weiteren Neuversiegelungen geplant, so dass hier keine Änderung der wasserrechtlichen Situation zu erwarten ist.</p>

Wasserwirtschaft

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) nicht berührt.

Wasserrechtliche Erschließung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAAR) und ist mit ihm zu regeln.

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Das bedeutet, dass die Möglichkeit für die geplante Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundwasserstände, Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad, Topographie (z.B. Hanglage) usw. sind zu beachten und *baugrundtechnisch zu untersuchen*).

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässernutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Naturschutz

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist nicht ausreichend und kann nicht bestätigt werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass sich im Gebäude Fledermausquartiere befinden. Auch das Vorhandensein von Vogelbrutstätten ist nicht auszuschließen.

Für die vorgelegte Planung ist daher eine Kartierung der Fledermausommer- und Winterquartiere und eine Brutvogelkartierung vorzulegen oder im Zuge einer Potentialanalyse (worst-case-Betrachtung) davon auszugehen, dass die betreffenden Arten vorhanden sind und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu treffen (Bauzeitenregelungen, Scharfung von Ersatzquartieren, ökologische Baubegleitung).

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die jeweilige Gemarkung/Flur ist nicht benannt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan und die Planzeichnung fehlt.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die verbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den den Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

10.10

Zu 10.10
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt im Rahmen einer Potentialabschätzung zu dem Ergebnis, dass sich im Gebäude Fledermausquartiere befinden. Im B-Plan wird der entsprechend Hinweis gegeben, dass vor dem Beginn der Arbeiten die Dächer und Fassaden auf ein Fledermausvorkommen zu überprüfen sind und bei entsprechenden Vorkommen die Arbeiten nur zwischen Anfang Oktober und Ende März durchzuführen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zum Erhalt von Ruheplätzen und Wochenstuben sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen sind. Ein entsprechender Hinweis zum Schutz von eventuell vorkommenden Vogelbrutstätten wird ergänzt. Diese Hinweise sind aus der Sicht der Stadt Sassnitz ausreichend, um den Artenschutz sicherzustellen.

Zu 10.11

Der Hinweis wird beachtet.

10.11

10.12

Tiefbau

Zum o.g. B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:
Da keine Baumabnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV geplant sind, sind Belange des Tiefbaus nicht berührt.

10.13

Abfallwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, nimmt zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

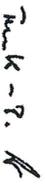
Bei der Durchsicht des o.g. B-Planes fand ich unter Punkt 3.5.7) Abfall- und Wertstoffentsorgung einen Hinweis auf die örtliche Abfallentsorgung. Ich bitte diesen Hinweis wie folgt auszutauschen:

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“

Aus Sicht des Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und kein Betriebsgelände befahren dürfen.

Aus Sicht der Bauaufsicht, des Immissions-schutzes, der Verkehrs-sicherung und -lenkung, des Denkmalschutzes sowie des Bodens-schutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

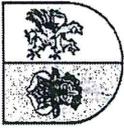
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 3

Zu 10.12
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.13
Der Hinweis wird beachtet.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern



StLU Vorpommern
Stz. des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt
Bademühlendamm 16, 18439 Stralsund

S T A A T L I C H E S
A M T
F Ü R
L A N D W I R T S C H A F T
U N D
U M W E L T
V O R P O M M E R N

Ing.: 05. FEB. 2018
ABT.
FRL
04. 2. 2018

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@stalu.vp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: STALUVP1216122VPR/358-2/11
Bitte bei Schriftverkehr angeben!
Stralsund, 01.02.2018

Aufstellung der 5. Änderung des BBP Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der weiteren Planung sollte folgender Hinweise beachtet werden:

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt ca. 75 m nördlich der Bahnschienen des Sassnitzer Bahnhofs. Damit sind die geplanten Wohnungen bzw. schutzwürdigen Räume Emissionen der Bahnschienen in Form von Lärm und Erschütterungen ausgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet hat eine andere Schutzwürdigkeit als bspw. ein Verwaltungsgebäude. Hier tritt vor allem hinzu, dass sich Personen auch nachts in den Gebäuden aufhalten. In der Nacht gelten sensiblere Immissionsrichtwerte als am Tag. Aufgrund der geringen Distanz zu den Bahnschienen und dass sich keine weiteren schallmindernden Gebäude oder ähnliches zwischen dem geplanten Gebiet und den Bahnschienen befinden, kann nicht von der Einhaltung der gültigen IRKW ausgegangen werden. Ich empfehle, die Lärmimmissionen entsprechend dem Beurteilungsverfahren der DIN 18005 Teil 1 zu bewerten. Weiterhin empfehle ich aufgrund der geringen Distanz zu den Schienen auch mögliche Erschütterungen zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob Maßnahmen zur Minderung von Lärm oder anderen Emissionen und entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Mit freundlichen Grüßen

M. Malchow
Matthias Wolters

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Bademühlendamm 16, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@stalu.vp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Zu 11.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern



StALU Vorpommern
Dienstadt Straßsund
Badenerstraße 18, 18439 Straßsund

Stadt Sassnitz
Hauptstr. 33
18546 Sassnitz
Abt. ERL.

STADTVERWALTUNG
S. SASSNITZ
Eing.: 06. FEB. 2018
Abt. ERL.

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-080-003/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Straßsund, 02.02.2018

12.

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtnitte" der
Stadt Sassnitz

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt.
Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich
nicht

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme
regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen

im Auftrag

Himpel

StALU Vorpommern
Dienstadt Straßsund
Badenerstraße 18, 18439 Straßsund

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelleHST@staluvp.mv-regierung.de

Zu 12.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von: Koordinationsfrage Vodafone Kabel Deutschland
[mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de]
Gesendet: Freitag, 19. Januar 2018 08:25
An: Wolfram Wahl
Betreff: Stellungnahme S00580709, Stadt Sassnitz, Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Stadt Sassnitz - Herr Wahl
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00580709
E-Mail: IDRF-O-Schwerin.de@vodafone.com
Datum: 19.01.2018
Stadt Sassnitz, Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.01.2018.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Freundliche Grüße
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Zu 13.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Wasser- und Bodenverband
"Rügen"
Der Verbandsvorsteher
Bahnhofstraße 6
18528 Teschenhagen
Körperschaft des öffentlichen Rechts**

WBV "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen

Stadt Sassnitz
-Der Bürgermeister-
Bauamt
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht von
Herr Wahl

Unsere Zeichen, unsere Nachricht von
Sch

Todesblagen
12.01.2018

Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“

Stellungnahme Nr.: 08/18

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 14, Anlagen und Gewässer, die in der Unterhaltungspflicht des WBV liegen, werden von der Maßnahme nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Schulze
Komm. Geschäftsführer

Geschäftsstelle
Bahnhofstraße 6
Caschaferschaum
P. Carstensen
Caschaferschaum
T. Schulze

Vorsteher
P. Carstensen
Caschaferschaum
T. Schulze

Tel. 03838 22204
Fax 03838 254771
MWV_RUEGENE-online.de
Mo - Fr 7.00 - 15.30 Uhr

Geschäftszeit
Bankverbindung
Deutsche Kreditbank
IBAN: DE21 250000000000166074
BIC: 25000000

Zu 14.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ZWAR - Publiuser, Chaussee 1 - 85288 Bergen auf Rügen

Stadt Sassnitz
Bauverwaltung
Hauptstraße 33
18546 Sassnitz

vorab per E-Mail: stadtsanierung@sassnitz.de

Abteilung:
Bearbeiter:
Telefon:
E-Mail:

Technologie
Herr Krüger
03838 8004-167
krueger@zwar.de



08.01.2018

Unser Zeichen
TECHT6B/ST/001/18

18528 Bergen auf Rügen
09.02.2018

15.

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz Beteiligung Offenlage Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
der ZWAR als Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 3
Abs. 1 Verbandssatzung i.V.m. §§ 40, 43 Wassergesetz des Landes M-V (LWAG M-V) erklärt:

Die Planänderungen haben keinen Einfluss auf die Belange des ZWAR.
Die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserbeseitigung und die Niederschlagswasser-
beseitigung sind durch öffentliche Einrichtungen gesichert.

Löschwasser kann in einem Umfang von 96m³/h bereit gestellt werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass Punkt 3.5.3 in der Begründung dem Vorgenannten nach zu
verfassen ist.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Krüger
Fachbearbeiter Bauleitplanung / T08

Anlage:
- /

Zu 15.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.



Verbandsvorsteher: Reichard Liedtke
Publiuser Chaussee 1 - 85288 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04 - 0
Telefax (0 38 38) 80 04 - 924
Notruftelefon (08 00) 9 927 132
Email: info@zwar.de / www.zwar.de

Register-Gericht Amtsgericht Stralsund
Register-Nr. HRA 1624
Steuernummer: 079/133/80937
Bankverbindung: Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADE33001

**Amt Bergen auf Rügen
Gemeinde Lietzow**

Beschlussvorlage

Amt / Geschäftszweigen
Bauamt

Datum: 10.01.2018
Verfahre nr.: 09.02.2018

öffentlich nicht öffentlich

Druckseite Nr. 005/18

Abstimmungsergebnis
Ja | Nein | Enth. | TOP

Beratungsfolge
Rechnungsausschuss
Finanzausschuss

Gemeindevertretung

Stempeltermin: 02.01.18

Beratungstermin: 16

**Beteiligungungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BaugB
5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Sassnitz**

Die Gemeindevertretung der Gem. Lietzow beschließt zu dem im Betreff genannten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmittel“ der Stadt Sassnitz, Stand: Beteiligung der Behörden/Nachbargemeinden, Stand 10/2017

- keine Stellungnahme
 folgende Stellungnahme:

abzugeben.

Sachbearbeiter/Datum: 10.1.18

Anmelder/in / Datum: 10.1.2018

Beratungsergebnis

Gremium	öffentl. nicht öffentl.	Erhaltung	Sitzung am	TOP
Gemeindevertretung	<input checked="" type="checkbox"/>	-	02.01.18	16
gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung	7	7		
Anwesende	7	7		
Ja	7	-		
Nein	-			
Laut Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/>			
Abweichender Beschluss (Anlage)	<input type="checkbox"/>			

Beschluss-Nr.: 53 - 15/18

Auf Grund § 24 der Kommunalverfassung waren keine / folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Jürgen Rohrig
Bürgermeister

Schifführerin

Absender:
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Lohme
E-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstr. 33
18546 Sassnitz

17.

**Stellungnahme der Gemeinde Lohme zum Entwurf der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz. (Bitte Zutreffendes
ankreuzen)**

- Zur vorgelegten Planung geben wir unser
Einvernehmen
- Zur vorgelegten Planung haben wir folgende
Anregungen vorzubringen:
1. _____
2. _____
3. _____
- Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei
Ablehnung bitte eine Begründung beifügen)



A. O. M.
Datum

Zu 17.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Ostseebad
BINZ

Der Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Binz • Jasmunder Str. 11 • 18609 Ostseebad Binz

AmtsSachgebiet: Bauwesen, Verkehr und
Sondernutzung

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstraße 33

Auskunft erteilt: Frau Hofmann-Dallmann

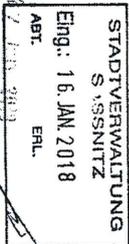
Zimmer : 111

Telefon : 038393 - 37432

Fax : 038393 - 37499

Sprechzeiten : Di 9:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr
Do 9:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr

18546 Sassnitz



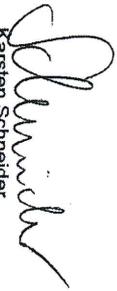
Ostseebad Binz, den 11.01.2018

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz hier: Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz werden keine Hinweise und Anregungen gegeben. Die Belange der Gemeinde Ostseebad Binz werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Karsten Schneider
Bürgermeister

Telefon: (038393) 3740
Telefax: (038393) 2389
E-Mail: post@gemeinde-binz.de

Deutsche Kreditbank
IBAN: DE60 1203 0000 0000 1034 57
BIC: BVLAD331001

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE90 1505 0300 0833 1206 33
BIC: NOLADE21GRV

Zu 18.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Absender:
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Sagard
E-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstr. 33
18546 Sassnitz

**Stellungnahme der Gemeinde Sagard zum Entwurf der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz (Bitte Zutreffendes
ankreuzen)**

- Zur vorgelegten Planung geben wir unser
Einvernehmen
- Zur vorgelegten Planung haben wir folgende
Anregungen vorzubringen:
1. _____
2. _____
3. _____
- Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei
Ablehnung bitte eine Begründung beifügen)

16.01.2014
Datum


Unterschrift/Stempel

Zu 19.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

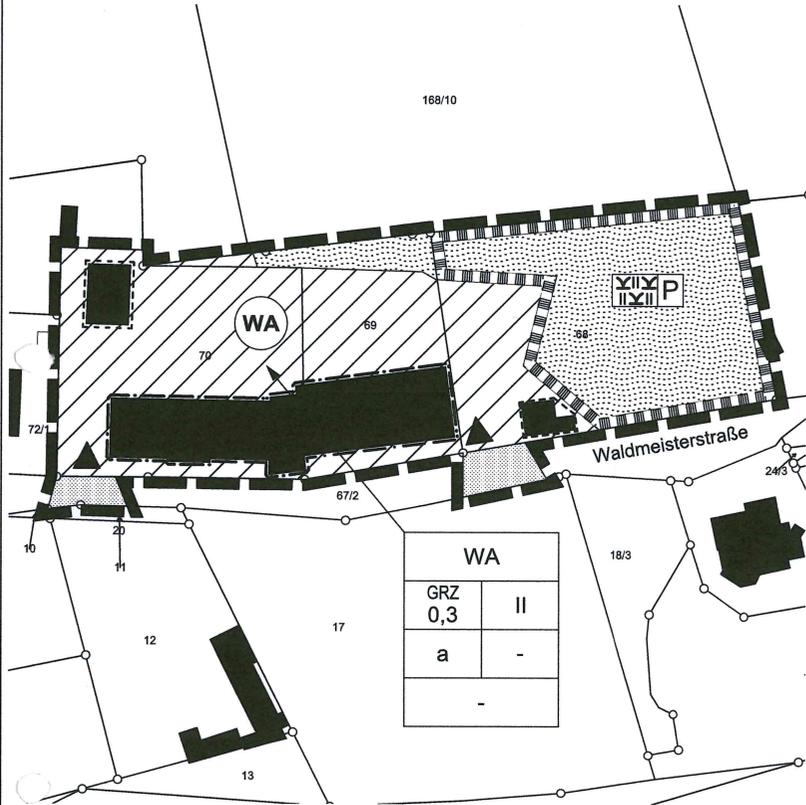
Anlage 2

Satzung der Stadt Sassnitz über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Stadtmitte"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Sassnitz über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte" für das Gebiet nördlich der Waldmeisterstraße, umfassend die Flurstücke 68, 69 und 70 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Garagen und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Als Dachformen sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.
- Als Dacheindeckung sind nur anthrazite, schwarze, rotbraune, braune und ziegelrote Pfannen zulässig.
- Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkelrotes Sichtmauerwerk sowie weißer und sandfarbener Putz zulässig.
- Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.
- Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- beziehungsweise Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge beziehungsweise je Carportpfeiler ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Hinweise

Artenschutz

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei einem Vogel- oder Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse sowie die Nistplätze der Vögel an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen und/oder Nistkästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsfächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Naturbelassene private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschütztes Biotop RUE 05637

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

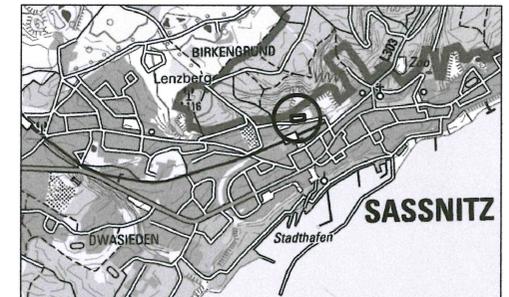
Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

39
22



Übersicht

Stadt Sassnitz Landkreis Vorpommern-Rügen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadtmitte"

Plan zur Beschlussfassung

Stand : 13.09.2018

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

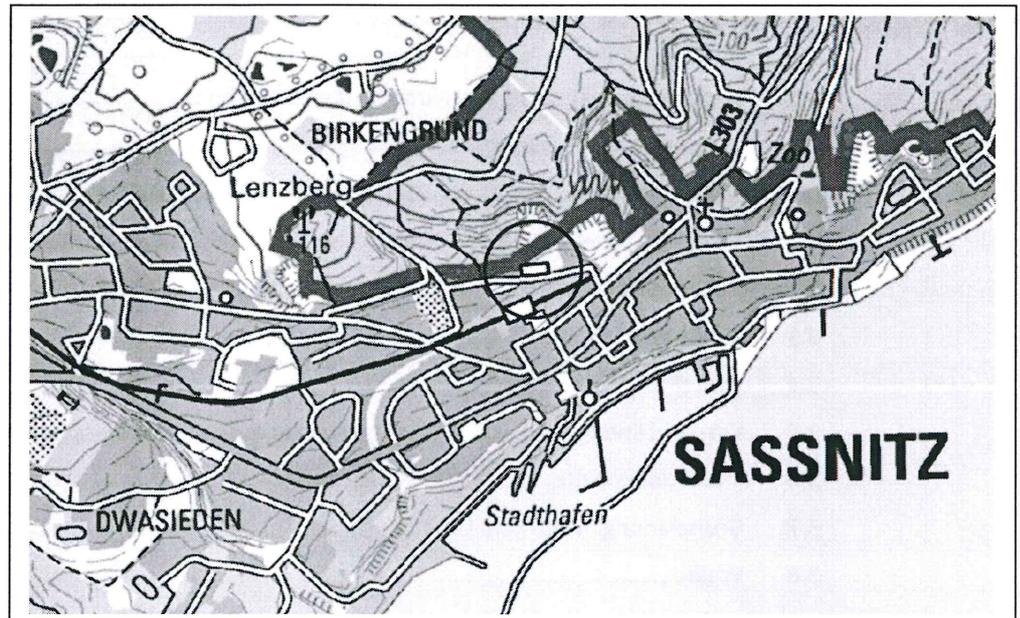
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523



Stadt Sassnitz

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

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: 13.09.2018
Plan zur Beschlussfassung

I N H A L T

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

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

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

1.2 Anlass und Ziel der Planung

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

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Waldmeisterstraße und umfasst die Flurstücke 68, 69 und 70 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 5.418 m² auf.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Nutzungsänderung mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

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

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

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

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

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

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

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

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

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

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

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

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

2.3 Technische Erschließung und Verkehrserschließung

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

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Bebauungsplan übernimmt das städtebauliche Konzept der vorhandenen Verwaltungsanlage und verändert lediglich die Art der Nutzung zu einer Wohnnutzung. Es wird der Bestand

festgeschrieben. Die Grundflächenzahl und die Baugrenzen lassen keine Erweiterungen der Gebäude und Flächenversiegelungen zu.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

3.2 Flächenbilanz

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

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

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

(2) Als Dacheindeckung sind nur anthrazite, schwarze, rotbraune, braune und ziegelrote Pfannen zulässig.

(3) Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkelrotes Sichtmauerwerk sowie weißer und sandfarbener Putz zulässig.

(4) Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.

(5) Carportanlagen, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Fassaden sonstiger Gebäude sind mit Schling- beziehungsweise Kletterpflanzen zu begrünen; je 5 m Wandlänge beziehungsweise je Carportpfeiler ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. (8) Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45 m und eine Gesamtfläche von 1 qm nicht überschreiten.

3.4 Verkehrserschließung

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

3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.5.1 Trinkwasserversorgung

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

3.5.2 Schmutzwasserentsorgung

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

3.5.3 Regenwasserbeseitigung

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

3.5.4 Energieversorgung

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

3.5.5 Telekommunikation

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

3.5.6 Löschwasserversorgung

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

3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

3.6 Immissionsschutz

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

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

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

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

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

3.8 Wald

Die Flächen nördlich des Plangebiets und Teile der als naturbelassene Grünflächen festgesetzten Flächen sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV zu bewerten. Damit liegen die vorhandenen Hauptgebäude teilweise und die Nebengebäude vollständig innerhalb des Waldabstandes. Durch das Vorhandensein der Gebäude ist dies als geprägter Waldabstand zu bewerten.

Dementsprechend werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Wald nicht möglich wird. Die vorhandenen Nebengebäude werden mit entsprechenden Begrenzungen versehen, um auch hier kein weiteres Heranrücken an den Wald zu ermöglichen. Es wird lediglich der Bestand festgesetzt.

4 Belange des Umweltschutzes

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

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird durch eine Nutzungsänderung einer bereits bebauten Fläche die Bereitstellung von Wohnbauflächen vorgenommen.

4.1 Naturschutz

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

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

4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotop

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

4.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

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

4.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.2.1 Aufgabe und Anlass

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

4.2.2 Methodik

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

4.2.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

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

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

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

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

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

4.2.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

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

Fledermäuse

Im Dachbereich der vorhandenen Gebäude können folgende gebäudebewohnenden Fledermausarten vorkommen:

Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Vögel

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

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)

Fitis (*Phylloscopus trochilus*)

Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Amsel (*Turdus merula*)

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

4.2.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

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

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

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

Vögel

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

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

4.2.6 Verwendete Quellen und Materialien

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

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

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

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

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

5.2 Umweltauswirkungen

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

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

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

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

Die Begründung wird gebilligt.

Sassnitz, den

.....
Bürgermeister

Beschlussprotokoll

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 30.10.2018 wurde zu Beschluss Nr. **83-06/18 STV** mit dem

Titel: „5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse“

wie folgt abgestimmt:

1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter (§ 60 LKWG M-V):	21
2. Anwesende Mitglieder:	18
3. Ja – Stimmen:	18
4. Nein – Stimmen:	0
5. Stimmenthaltungen:	0
6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen:	0

Beschluss/ Ergebnis:

1. Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz eingegangenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadtvertretung geprüft. Die Abwägungsentscheidung darüber wird entsprechend der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 83-06/18 STV getroffen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, alle, die eine Stellungnahme abgegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
3. Gemäß § 10 BauGB und gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V werden die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), und die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 83-06/18 STV als Satzungen beschlossen.
4. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.


F. Kracht
Bürgermeister

