

Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(Stv)/033/2021
öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<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. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Umbau des Bestandsgebäudes Waldmeisterstraße 5/6 zu zwei dreigeschossigen Wohngebäuden unter Nachrüstung von Balkonen auf den Südseiten dieser Gebäude und eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks Waldmeisterstraße 15a geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 23. Juni 2020 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 28-03/20 STV). Das Büro OLAF, Inhaber Herr Michael Mäurer, Süderstr. 3, 25885 Wester-Ohrstedt erarbeitete daraufhin den anliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz nebst zugehöriger Begründung.

Der vorliegende Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden gebilligt.

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

Alternative

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden nicht gebilligt und sind zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

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

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		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:

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung werden entsprechend der Anlage zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

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

Öffentlichkeitsarbeit: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtanzeiger

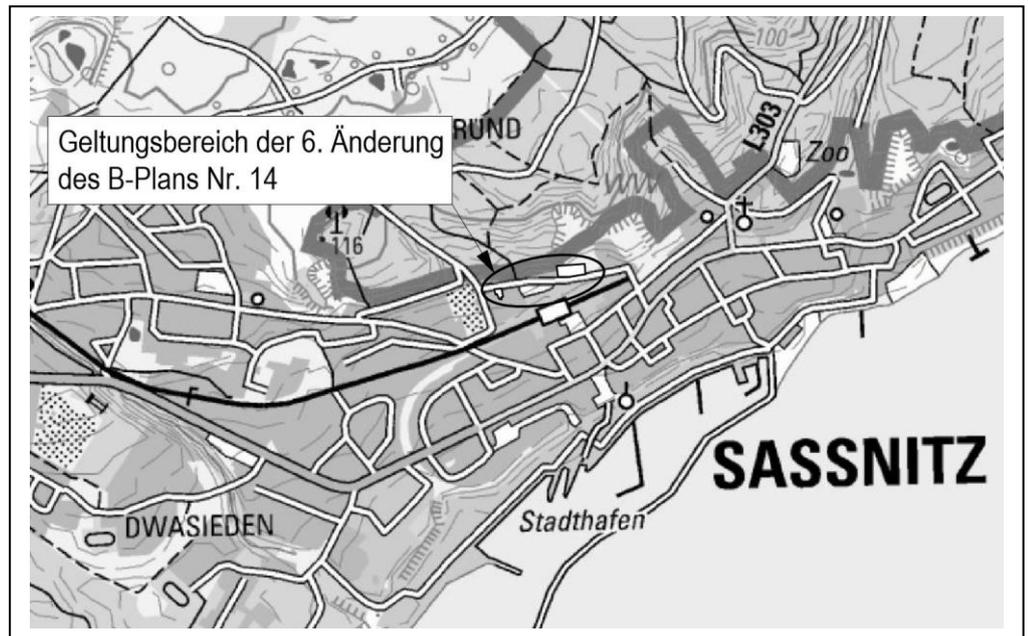
Anlage/n

1	Plan zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 14 (öffentlich)
2	Begründung zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 14 (öffentlich)
3	Aufstellungsbeschluss vom 23.06.20 (öffentlich)

Stadt Sassnitz

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: 10.03.2021
Entwurf für die öffentliche
Auslegung

I N H A L T

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



1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Sassnitz hat am 23.06.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ mit zwei Teilgeltungsbereichen beschlossen.

Ein Vorhabenträger möchte das Grundstück Waldmeisterstraße 5/6 (Teilgeltungsbereich I) von der Stadt Sassnitz kaufen, um die vorhandene Gebäudesubstanz für eine Wohnnutzung umzubauen. Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit stellte sich heraus, dass diesem Vorhaben die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen entgegensteht. Mit dieser Regelung sollte ursprünglich erreicht werden, dass der vorhandene Bestand in seiner jetzigen Geschossigkeit erhalten, im Falle eines Abbruchs aber nur mit einem Neubau mit zwei Vollgeschossen wieder bebaut werden kann. Damit die vorhandene Gebäudesubstanz umgenutzt werden kann, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig ist vorgesehen, die vorhandene Gebäude mit Balkonen auf der Südseite zu versehen, wofür auch eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist.

Das Grundstück Waldmeisterstraße 15a (Teilgeltungsbereich II) umfasst ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 70 m², welches von größeren Mehrfamilienhäusern und von gewerblichen Nutzungen umgeben wird. Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme soll für dieses Grundstück eine der Grundstücksgröße entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebaulich verträglich integrierte Entwicklung eines Wohnstandortes in hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Nähe zu zentrumsnahen Infrastrukturen. Mit der gezielten Entwicklung von attraktivem Wohnraum in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum verfolgt die Stadt Sassnitz die nachhaltige Beeinflussung der demographischen und sozialen Struktur der Stadt. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist die Stadt Sassnitz der Auffassung, dass neben dem Abbau von Kapazitäten unattraktiven bzw. leerstehenden Wohnraums die Entwicklung von attraktivem kleinteiligen Wohneigentum geboten ist. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte und auch zum Stadthafen. Hier ist eine Zielgruppe von Menschen tätig, für die der Wohnstandort in direkter Nähe zum Arbeitsplatz von wesentlicher Bedeutung ist.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ werden für den Geltungsbereich alle vorangegangenen Planänderungen abgelöst.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Teilgeltungsbereich I liegt nördlich der Waldmeisterstraße und umfasst die Flurstücke 68, 69 und 70 sowie Teile des Flurstücks 67/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz mit Flächengröße von 5.550 m².

Der Teilgeltungsbereich II liegt südlich der Waldmeisterstraße und umfasst die Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz sowie einen Teil des Flurstücks 67/2 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz mit Flächengröße von 950 m².



1.3 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.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Etwa 15 m nordöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund“ (DE 1447-302). Da durch diese Planänderung lediglich geringfügige Änderungen im Bestand vorgenommen werden, 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. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz werden beide Teilgeltungsbereiche als Wohnbaufläche und der östliche Teil des Teilgeltungsbereichs I als Grünfläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Änderung des rechtskräftigen 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

Im Teilgeltungsbereich I befinden sich zwei durch ein Nebengebäude verbundene zwei- und dreigeschossige Gebäude mit ausbaufähigen/ausgebauten 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. Westlich, südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an und im Norden grenzt der Nationalpark Jasmund an. Die Fläche ist bereits voll erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Waldmeisterstraße.

Im Teilgeltungsbereich II befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die weiteren Flächen sind als Hausgarten anzusprechen. Westlich, südlich und östlich schließt sich Gewerbe- und Wohnbebauung an und im Norden verläuft die Waldmeisterstraße. 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 Bebauung und verändert lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung. Im Teilgeltungsbereich I wird der vorhandene Gebäudebestand weitgehend festgesetzt, wobei eine Dreigeschossigkeit und der Anbau von Balkonen ermöglicht werden. Mittels der getroffenen Festsetzungen wird die Ausbildung eines vierten Geschosses verhindert. Alle erforderlichen Stellplätze sollen hier auf dem Grundstück entstehen. Im Teilgeltungsbereich II wird das Baufenster vergrößert und die überbaubare Fläche angehoben. Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dabei werden die ausnahmsweisen Zulässigkeiten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Damit soll die angestrebte Nutzung ermöglicht werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für beide Teilgeltungsbereiche mit 0,40 festgesetzt. Dies entspricht im Teilgeltungsbereich II der Festsetzung des Ursprungsplans. Im Teilgeltungsbereich I wird darüber hinaus eine zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,70 festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können und einer Belastung der Waldmeisterstraße durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt wird.



Für beide Teilgeltungsbereiche wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht im Teilgeltungsbereich II der Festsetzung des Ursprungsplans. Im Teilgeltungsbereich I soll damit der Umbau des vorhandenen Dachgeschosses oder der Neuaufbau eines bis zu dreigeschossigen Gebäudes ermöglicht werden. Mittels der getroffenen Festsetzungen wird die Ausbildung eines vierten Geschosses verhindert.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilgeltungsbereich I sind die beiden vorhandenen Hauptgebäude durch ein Nebengebäude miteinander verbunden. Dies machte in der 5. Änderung des B-Plans die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Nun ist aber vorgesehen, dieses Verbindunggebäude ersatzlos zu entfernen. Daraus ergibt sich die Festsetzung der offenen Bauweise. Darüber hinaus werden Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen und Balkone ermöglicht. Im Teilgeltungsbereich II werden die Baugrenzen erweitert, um so eine der Grundstücksgröße entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Es werden aus dem Ursprungsplan abgeleitete und dem Schutz des Ortsbildes dienende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Dabei wird das für den dreigeschossigen Ausbau der Gebäude im Teilgeltungsbereich I erforderliche Flachdach mit aufgenommen sowie Beschränkungen für Balkone formuliert.

Aus der Stellung der Gebäude im Teilgeltungsbereich I ergeben sich Probleme mit den erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO MV. Beide Gebäude stehen sehr dicht am Straßenflurstück, so dass hier der Anbau von Balkonen zu einer geringfügigen Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen führen könnte. Zur Sicherstellung des Vorhabens wird die Tiefe der Abstandsflächen an der Südseite gemäß § 6 Abs. 5 i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV von 0,4 H auf 0,35 H reduziert. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz sind weiterhin gewährleistet. Weiterhin werden durch die B-Planänderung die beiden Gebäuden Waldmeisterstraße 5 und 6 als einzelne Baufelder festgesetzt, der Verbindungsbau zwischen den Gebäuden soll zurückgebaut werden. Dadurch entsteht die Situation, dass die beiden Gebäude an der schmalsten Stelle nur 4,56 m voneinander entfernt sind. Für den Bereich zwischen den Gebäuden Waldmeisterstraße 5 und 6 wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV von 0,4 H auf 0,15 H reduziert. Auch hier sind eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz weiterhin gewährleistet.

3.2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung beider Teilgeltungsbereiche erfolgt über die Waldmeisterstraße. Zur Sicherstellung der Erschließung werden Bereiche der Waldmeisterstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Teilgeltungsbereich I werden zusätzlich Ein- und Ausfahrten sowie Flächen für Stellplätze festgesetzt.



3.3 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.3.1 Trinkwasserversorgung

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

3.3.2 Schmutzwasserentsorgung

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

3.3.3 Regenwasserbeseitigung

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

3.3.4 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.

3.3.5 Telekommunikation

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

3.3.6 Löschwasserversorgung

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

3.3.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

3.4 Immissionsschutz

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

Bei den etwa 90 bis 120 m südlich der Plangeltungsbereiche liegenden Gleisanlagen handelt es sich um die Abstell- und Wendeanlage des Bahnhofs Sassnitz. Der Bahnhof selbst befindet sich etwa 150 m südwestlich der Plangeltungsbereiche. 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 den Plangeltungsbereichen 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.

3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft

Der östliche Bereich des Teilgeltungsbereichs I 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.

3.6 Wald

Die Flächen nördlich beider Teilgeltungsbereiche sind als Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV zu bewerten. Damit liegen die vorhandenen Hauptgebäude teilweise innerhalb des Waldabstandes. Durch das Vorhandensein der Bebauung ist dies im Teilgeltungsbereich I als geprägter Waldabstand zu bewerten. Dementsprechend werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Wald nicht möglich wird. Im Teilgeltungsbereich II ist der Verlauf der Waldmeisterstraße als der geprägte Waldabstand zu bewerten.

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 BauGB 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 werden bereits bebauten Flächen für die Bereitstellung von Wohnraum überplant.

4.1 Naturschutz

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

Nördlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Jasmund (DE 1447-302) sowie der Nationalpark Jasmund (NLP 1). Durch die geringfügigen Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.



4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Im östlichen Teil des Teilgeltungsbereichs I 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. Durch die geringfügigen Änderungen 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 im Teilgeltungsbereich I. 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, inwieweit 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 Biototypen 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 Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, 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 prüferelevanten Artenspektrums

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

Fledermäuse

Im Dachbereich der vorhandenen Gebäude können folgende gebäudebewohnende Fledermausarten vorkommen:

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügelfledermaus (*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	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

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

Vögel

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

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

4.2.6 Verwendete Quellen und Materialien

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

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



5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum.

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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind keine Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark, durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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



Amt Bauverwaltung	Datum 20.05.2020	Status <input checked="" type="checkbox"/> öff. <input type="checkbox"/> nicht-öff.	Beschluss-Nr. 28-03/20 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. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

A - Problem:

Ein Vorhabenträger möchte von der Stadt Sassnitz das Grundstück Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 68 (Größe: 2.308 m²), 69 (Größe: 1.157 m²) und 70 (Größe: 1.897 m²) erwerben, um die vorhandene Gebäudesubstanz zu Dauerwohnungen umzubauen. Im Rahmen der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in ein Wohngebäude stellte sich heraus, dass diesem Vorhaben die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz geregelte Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen entgegensteht. Mit der vorstehenden Regelung sollte ursprünglich erreicht werden, dass der vorhandene Bestand in seiner jetzigen Geschossigkeit erhalten, im Falle eines Abbruchs aber nur mit einem Neubau mit 2 Vollgeschossen wieder bebaut werden kann. Damit die vorhandene Gebäudesubstanz zu Wohnungen umgenutzt werden kann, macht sich jedoch eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Gleichzeitig ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude mit Balkonen auf der Südseite zu versehen. Auch hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

In diesem Zusammenhang kann auch das Baufeld auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 15a in Sassnitz, das nur das vorhandene Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 70 m² umfasst, dahingehend angepasst werden, dass hier eine der Grundflächenzahl von 0,4 und der Grundstücksgröße entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

B - Lösung:

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz um die Grundstücke Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz, der die Flurstücke 68, 69 und 70 der Flur 3 in der Gemarkung Stubnitz umfasst, und Waldmeisterstraße 15a in Sassnitz, der die Flurstücke 1/4 und 1/5 der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz umfasst, (Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage), wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Planungsziele die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als Planungsziele werden festgelegt:

- Festsetzung der Geschossigkeit im Bereich der Waldmeisterstraße 5/6 entsprechend des Bestandes mit 3 Vollgeschossen,
- Planungsrechtliche Ermöglichung der Nachrüstung von Balkonen an der Südseite des Gebäudes Waldmeisterstraße 5/6,
- Vergrößerung des Baufeldes auf dem Grundstück Waldmeisterstraße 15a.

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

C - Alternative:

BV-Nr. 28-03/20 STV

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz wird nicht aufgestellt. Eine Erreichung der Planungsziele ist dann jedoch nicht möglich.

D - Finanzielle Auswirkungen:

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

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

E - Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

- Ja Nein
 Sichtvermerk:

Begründung:

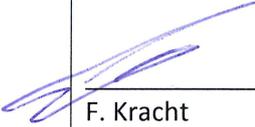
F - Öffentlichkeitsarbeit:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger

G - Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

1. Für die Grundstücke Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 68, 69 und 70, und Waldmeisterstraße 15a, belegen in der Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstücke 1/4 und 1/5, wird unter Berücksichtigung der unter Punkt B der Beschlussvorlage mit der Beschluss-Nr. 28-03/20 STV genannten Planungsziele die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Mit den Planungsleistungen wird das Büro OLAF, Inhaber Dipl.-Ing. Michael Mäurer, Süderstraße 3 in 25885 Wester-Ohrstedt beauftragt.
4. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

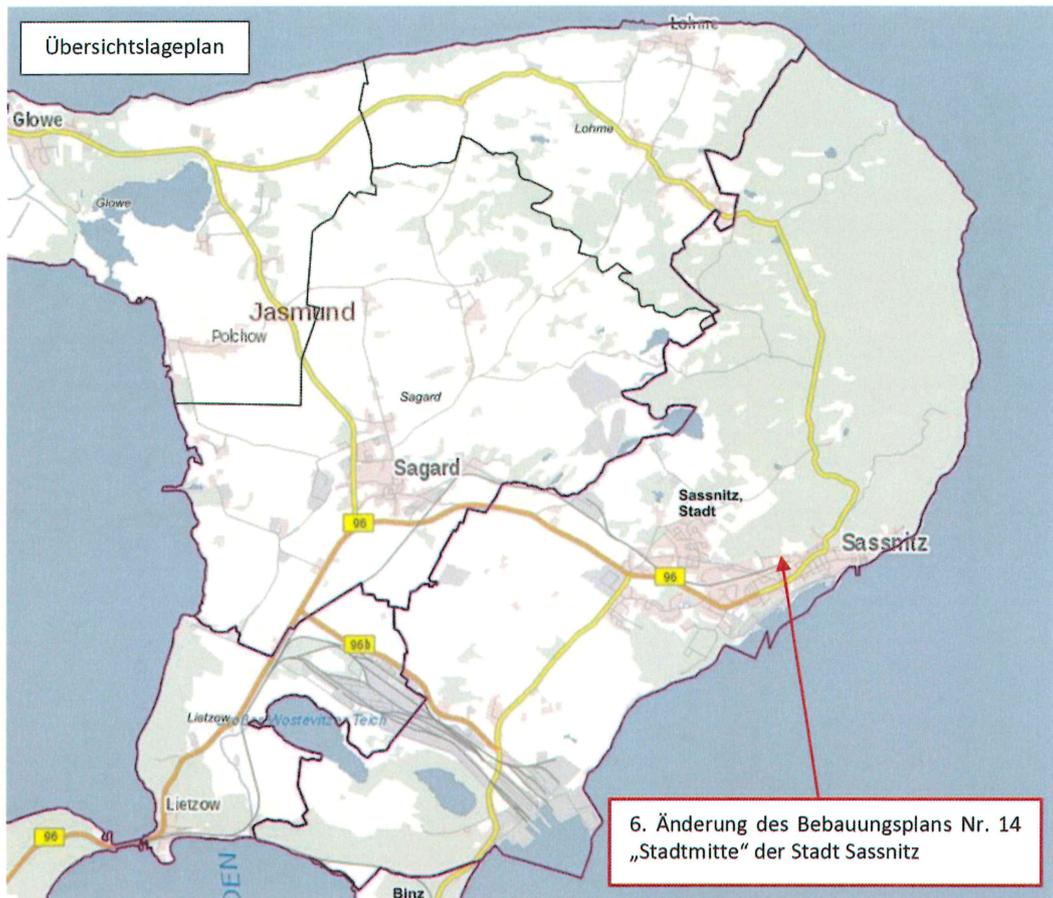


F. Kracht
Bürgermeister

Anlagen: keine

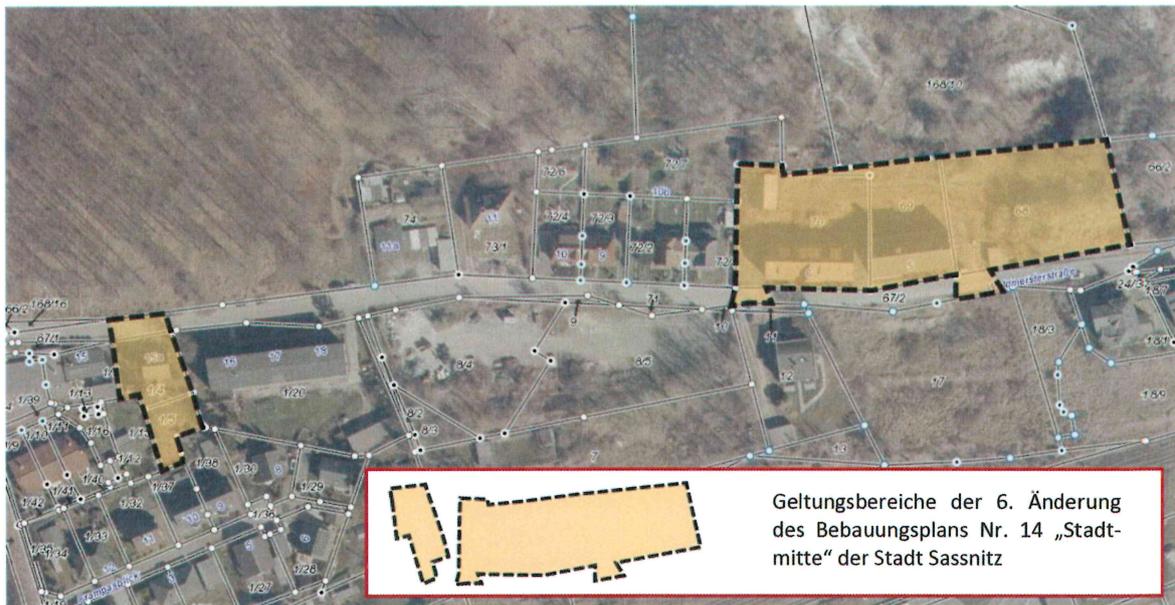
Plan mit der Darstellung des Geltungsbereichs

Örtliche Einordnung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Beschlussprotokoll

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 23.06.2020 wurde zu der Beschlussvorlage mit der Nr. **28-03/20 STV** und dem

Titel: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz - Aufstellungsbeschluss

wie folgt abgestimmt:

1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter (§ 60 LKWG M-V):	21
2. Anwesende Mitglieder:	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 die Grundstücke Waldmeisterstraße 5/6 in Sassnitz, belegen in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 68, 69 und 70, und Waldmeisterstraße 15a, belegen in der Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstücke 1/4 und 1/5, wird unter Berücksichtigung der unter Punkt B der Beschlussvorlage mit der Beschluss-Nr. 28-03/20 STV genannten Planungsziele die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Mit den Planungsleistungen wird das Büro OLAF, Inhaber Dipl.-Ing. Michael Mäurer, Süderstraße 3 in 25885 Wester-Ohrstedt beauftragt.
4. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.


F. Kracht
Bürgermeister

