

# STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern- Rügen

## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STADTZENTRUM"

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB  
BEGRÜNDUNG (§§2a und 9 Abs.8 BauGB) ZUR SATZUNG



© GeoBasis-DE/M-V 2018

**Auftraggeber:**

Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 33, 18546 Sassnitz

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020, 📠 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung  
Neubrandenburg, Januar 2019

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Geltungsbereich .....	4
1.3	Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	4
1.4	Kartengrundlage.....	5
1.5	Vorhandene Planungen .....	5
<b>2.</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>INHALT DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	Art der Nutzung .....	9
3.2	Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.3	Verkehrliche Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
<b>4.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b> .....	<b>13</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen .....	13
7.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung....	14
7.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten .....	14
7.4	Vorprüfung .....	16
7.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung .....	17

## **1. ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist es, die seit einiger Zeit ungenutzte Fläche des ehemaligen Spielplatzes im Inneren des Quartiers Bachstraße – Rügen- Galerie, Hauptstraße– Bahnhofstraße für die Errichtung von privaten Stellplätzen nach zu nutzen.

Laut rechtswirksamen Bebauungsplan vom 01.12.1992 ist diese Fläche als Grünfläche, im nördlichen Teil als Spielplatz und im südlichen Teil als eine öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Die Grünflächen sind laut Festsetzung des Bebauungsplanes von überbaubaren Grundstücksflächen eines Kerngebietes umgeben.

Zur Erreichbarkeit der im Hofbereich liegenden Grundstücke ist ein Wegerecht zu Gunsten der Flurstücke 137, 140/1, 155-158,172/1,172/2 bestimmt.

Durch die zwischenzeitliche Entwicklung des Quartiers Bachstraße – Rügen Galerie, Hauptstraße – Bahnhofstraße, insbesondere durch den Bau der Rügen- Galerie mit ihren Läden und Einrichtungen und der Nutzung des östlichen Teils des Innenhofes dieses Quartiers ausschließlich für die Erschließung der Rügen- Galerie fügte sich der Spielplatz und die öffentliche Grünfläche städtebaulich und funktional nicht mehr ein. Umgeben von Anlieferzonen und privaten Stellplätzen wurden diese Flächen nicht mehr von der Bevölkerung angenommen und die Geräte abgebaut.

Nun ändert die Stadt Sassnitz für diesen Bereich ihr Planungsziel und bestimmt, dass anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche die Fläche als Kerngebiet festgesetzt wird.

Dies lässt neben der Errichtung von privaten Stellplätzen und weiteren ergänzenden Nutzungen für die Geschäfte in der Rügen- Galerie, auch eine eventuell spätere Nachverdichtung im Quartierinneren zu. Mit der Nutzungsänderung des Spielplatzes in eine private Stellplatzfläche entfällt auch die vorgesehene Überwegung dieser Fläche in Richtung Bahnhofstraße.

Bei der Entscheidung zur Planänderung geht die Stadt davon aus, dass der bestehende Spielplatz in der Seestraße für den Bedarf an Kinderspielplätzen in der Innenstadt ausreichend ist. Als öffentliche Freianlage bietet der naheliegende Rügenplatz in Verbindung mit dem Stadthafen ausreichend Freiraum und Erholungsmöglichkeiten.

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Quartierinneren wird das ausschließliche bisherige Wegerecht in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 140/26, 140/27, 140/28, 140/32, 157/1 und 158 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz geändert.

Damit Nachverdichtungen im Quartierinneren sich den Gebäuden der Blockrandbebauung unterordnen, wird die Anzahl der Vollgeschosse von zwei bis dreigeschossig und zwingend dreigeschossig auf maximal zweigeschossig geändert.

Zu Gunsten der Variabilität an Dachformen im Quartierinnern wird die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern aufgehoben. Zulässig sind nun auch Flachdächer und alle anderen Dachformen mit Dachneigungen von 37°- 45°.

Mit der 5. Änderung des Planes schafft die Stadt planungsrechtliche Voraussetzungen für ergänzende Kerngebietsnutzungen, insbesondere für die Errichtung von privaten Stellplätzen.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ befindet sich im Stadtzentrum von Sassnitz. Es handelt sich um einen Teil des Innenhofes westlich der Rügen-Galerie. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 2510 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 140/27, 140/28, 157/1 sowie teilweise die Flurstücke 140/23, 140/25, 140/26, 140/32 und 158 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die nördliche Grenze des Flurstückes 167 und die um 3,80 m nach Süden verschobene Grenze des Flurstückes 158 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz
- im Osten die westliche Bauflucht der Bebauung der Rügen-Galerie
- im Norden die südlichen Grenzen der Flurstücke 140/25 und die südliche Kante des Gehweges in der Bachstraße
- im Westen die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 156/2, 154, 153, 140/25, 140/23 und 155 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz.

## 1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

### Verfahren

Die Stadt Sassnitz hat am 14.07.2015 den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

Die Kosten für die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" sowie die Kosten für alle weiteren notwendigen Gutachten übernimmt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ein Dritter. Die Planungshoheit der Stadt bleibt durch diese Kostenübernahme unberührt. Die Verantwortung für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren obliegt der Stadt.

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

Alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung zutreffen, werden in den textlichen Festsetzungen des Planes durch eine graue Farbe und in der Begründung durch eine kursive Schrift gekennzeichnet.

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613, zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGemteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Königstraße 11, 18528 Bergen für die Flur 5 der Gemarkung Sassnitz im Maßstab 1:200, Lagebezug ETRS, Höhenbezug NHN vom 20.02.2018.

#### **1.5 Vorhandene Planungen**

##### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz (rechtswirksam seit dem 09.11.1993, die digitalisierte Fassung seit dem 08.10.2001) ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" als gemischte Baufläche dargestellt.

Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung ausschließlich als Kerngebiet (MK) entspricht damit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz. Folglich entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB.

## **2. BESTANDSERFASSUNG**

### Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" ist geprägt durch die Nutzung des Gebäudekomplexes der Rügen-Galerie mit einer Erschließungsstraße, den Anlieferzonen und PKW-Stellplätzen für die Einrichtungen in der Rügen- Galerie sowie durch die ehemals als Spielplatz genutzte Freifläche, einer Rasenfläche auf der vereinzelt Sträucher, ein alter Obstbaum und ein Walnusbaum stehen. Mit dem geplanten Abbruch der Grünfläche werden auch die Sträucher und die beiden Bäume beseitigt. Drei noch junge Laubbäume der Art Schwedische Mehlbeere stehen am Rande der Stellplatzanlage. Sie bleiben erhalten und werden als Erhaltungsgebot festgesetzt und damit gesichert.



Über Zufahrten von der Bachstraße und von der Hauptstraße aus ist der Innenhof über eine durchgehende Erschließungsstraße erreichbar. Der Geltungsbereich wird im Westen durch eine Hecke begrenzt, die Sichtbeziehungen in den westlichen Teil des Quartiers verhindert.



Blick in Richtung Norden von der Stellplatzfläche in Richtung Bachstraße



Blick in Richtung Süden in Richtung Freifläche



Blick aus Süden über die Freifläche in Richtung Norden



Blick über die Freifläche auf die Rückseite der Rügen-Galerie

#### Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Gebäude der Rügen- Galerie an.

Die Nutzungen der angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden sind geprägt durch die Nebenfunktionen wie Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Gärten der Hauptnutzungen der quartiersbildenden Gebäude in der Bahnhofstraße, Bachstraße und Hauptstraße.

#### Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

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

Sämtliche Anschlusspunkte für die Regen- und Schmutzwasserableitung, für die Elektroenergieversorgung, für die Gasversorgung, für die Versorgung mit Trinkwasser sowie den Anschluss an die Netze der Deutschen Telekom AG sind innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gesichert.

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern- Rügen zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind bei Planungen zu berücksichtigen und anzuwenden

### Topographie und Baugrund

Das Plangebiet neigt sich eben vom Nordwesten in Richtung Südosten.

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

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Es wird der folgende Hinweis gegeben: Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).

### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes – LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier ein Betretungsrecht gemäß §14 Abs. 2 ZollVG.

### Munitionsfunde

In Mecklenburg- Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Insbesondere ist der Stadt bekannt, dass der Bereich, in dem der Geltungsbereich liegt ,1945 in Kampfhandlungen einbezogen war.

Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

### Geschützter Baum

Laut § 3 der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung) vom 13.11.2007 sind Walnuss und Esskastanie mit einem Stammumfang > 60 cm. in 1,30 m Höhe geschützte Bäume, die nicht abgebrochen werden dürfen.

Der im Plangebiet stehende Walnussbaum ist dementsprechend geschützt.

Da er eine Fläche ca. 100 m<sup>2</sup> überkront, die laut Satzung nicht überbaut werden darf, sind die Planungsziele der 5. Änderung, hier zur Errichtung von Stellplätzen nicht ohne Abbruch des Baumes umsetzbar. Nach § 6 der Baumschutzsatzung können von den Verboten Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren verwirklicht werden kann.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eines Kerngebietes die Fläche, die der Walnussbaum überkront, beansprucht. Ein Abbruch des Baumes wird notwendig.

Nach § 7 der Baumschutzsatzung muss die Kompensation des Abbruchs des Walnussbaumes im Verhältnis von 1: 3 erfolgen.

Es wird festgelegt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer drei heimische Laubbäume Schwedische Mehlbeere „Sorbus Intermedia“ zu pflanzen sind. Die Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang von 16-18 cm.

Diese Bäume ergänzen die bereits im Plangebiet stehenden Bäume gleicher Art. Die Schwedische Mehlbeere gehört zu den robustesten Gehölzen überhaupt. Der Baum übersteht extreme Kälte, lange Trockenperioden, raue Winde und verunreinigte Luft und ist besonders geeignet für küstennahe Gebiete.

Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach dem Zeitpunkt der Beseitigung durch den Verursacher vorzunehmen. Die erfolgten Ersatzpflanzungen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume in der dritten folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

### 3. INHALT DER PLANUNG

Städtebauliches Ziel ist die Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Kerngebietes in der Innenstadt von Sassnitz, insbesondere aktuell die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von nicht öffentlichen Stellplätzen auf der vorhandenen Grünfläche. Der Bauleitplan soll zugleich aber auch spätere Nachverdichtungen im Quartierinnern mit maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit 383 m<sup>2</sup> und die 486 m<sup>2</sup> große sonstige öffentliche Grünfläche neu als Kerngebiet - Teilbereich Hof festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung ist damit eine Fläche von 2510 m<sup>2</sup> überbaubar.

Im Kerngebiet Hof können damit neben der Errichtung von Stellplätzen auch langfristig alle zulässigen dem Kerngebiet dienende Nutzungen entstehen.

Die folgenden im Punkt 2.1 beschriebenen bestehenden Festsetzungen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 gelten für das neue gesamte Kerngebiet Hof ohne Änderung weiter. Sie sind im rechtskräftigen Bebauungsplan hinreichend begründet worden.

Neu festgelegt wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Elektrotankstellen im Hof des Quartiers. Sie soll der Erhöhung der Elektromobilität als Beitrag zur Energiewende dienen.

Neu ist auch der Ausschluss von Diskotheken und Spielhallen im Quartierinneren, die bislang hier ausnahmsweise zulässig waren. Diese Einrichtungen können an anderer Stelle im Stadtgebiet entstehen.

Durch die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise kann nur eine lockere Bebauung entstehen, die im Quartierinnern die Belichtung und Belüftung sichern. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Abstandsflächen der Landesbauordnung MV einzuhalten.



### 3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht geändert und bleibt somit als Kerngebiet - Teilgebiet Hof (MK H) festgesetzt.

*Nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

*Zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

*In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen i. S. v. § 7 (2) BauNVO erst oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.*

*Im Kerngebiet sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter und Tankstellen i. S. v. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*

Neu sind folgende Festsetzungen:

Im Kerngebiet MK H sind ausnahmsweise Elektrotankstellen zulässig. § 7 Abs. 3 BauNVO

Im Kerngebiet MK H sind Diskotheken und Spielhallen nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO (Siehe Punkt 2.0)

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

### 3.2 Maß der Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Es wird bestimmt, dass im Quartierinneren im Sinne der städtebaulichen Zielstellung neu nur eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 zulässig ist. Dabei verbleibt jedoch die Grundflächenzahl von 0,9 für eine optimale Überbaubarkeit der Grundstücke. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten.

Der gesamte Geltungsbereich der 5.Änderung des Bebauungsplanes bleibt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt eine überbaubare Grundstücksfläche. Die Überbaubarkeit wird bestimmt durch das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte großzügige Baufeld. *Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung verläuft parallel zur Bachstraße eine Baulinie. Sie wird nicht verändert.*

### 3.3 Verkehrliche Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Baulinie fällt mit der Straßenbegrenzungslinie der Bachstraße zusammen. Damit hat das Plangebiet an dieser Stelle eine verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Die Einfahrt über die Bachstraße hat Bestand. Sie wurde bereits im rechtswirksamen Plan festgesetzt.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden gefangenen Flurstücke 140/26, 140/27, 140/28, 140/32, 157/1 und 158 Flur 5 der Gemarkung Sassnitz erfolgt zur Zeit über eine befestigte Fläche, die sowohl die anliegenden Stellplätze erschließt als auch der rückseitigen Erschließung der Einrichtungen der Rügengalerie dient.

Um die Erschließung dieser nicht verkehrlich erschlossenen Flurstücke zu sichern, wird die im rechtswirksamen Plan bestehende 4,00 m breite Fläche mit Gehrecht in eine maximal 9,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geändert. Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Anlieger und Nutzer der angrenzenden Flurstücke 140/23, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/32, 157/1 und 158 der Flur 5 der Gemarkung Sassnitz.

Innerhalb dieser Fläche liegen die Gasverteilungsanlagen sowie Telekommunikationslinien. Zur Sicherung dieser technischen Anlagen besteht hier zusätzlich ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die Rechte auf dieser Fläche sichern die verkehrliche und stadtechnische Erschließung der angrenzenden Grundstücke des Innenhofes, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

### 3.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Freiflächen erlassen, die nicht geändert werden und so auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiter gelten. Sie sind im bestehenden Bebauungsplan hinreichend begründet und lauten folgendermaßen:

#### Fassade

*Die Außenfassade ist in Putz auszuführen und in einem hellen Farbton mit Hellbezugswerten von 60 % bis 86% zu streichen. Auffällige Putzstrukturen wie Kratzputze, manierierte Kellenputze oder dgl. sind unzulässig.*

*Die Verwendung von rotem Ziegel bzw. Klinker für die flächenhafte Gestaltung der Außenfassade sowie das Anbringen von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff jeglicher Art, Glas oder aus metallischen Werkstoffen ist unzulässig.*

*Als Schaufenster sind nur stehende Formate zulässig. Sie müssen durch Pfeiler von mind. 0,30 m Breite gegliedert werden. Stellung und Rhythmus der Pfeiler und sonstiger Unterteilungen sollen auf die Fensterachsen der Obergeschosse Rücksicht nehmen.*

*Markisen und Rollläden sind bei Schaufenstern im Rhythmus der Pfeiler zu unterteilen.*

*Antennen jeglicher Art sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach, ansonsten an einer von den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite anzubringen.*

#### Dach

*Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur als hochstehende Einzelgauben zulässig. Zahl und Breite der Gauben sollen Zahl und Breite der Fenster der aufgehenden Wand nicht überschreiten. Gauben sollen mind. 0,80 m von der aufgehenden Fassade zurückstehen und eine Höhe von 1,20 m, gemessen vom Dachaustritt zum Traufgesims, nicht überschreiten.*

*Dächer mit einer Dachneigung über 30° sind hart zu decken. Zulässig ist ausschließlich Ziegel im Farbton ziegelrot. Alle Flachdächer sind, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist, mit nicht voluminösen Materialien in schwarzer oder annähernd schwarzer Farbe zu decken.*

*Gauben sind nach Material und Farbe wie übrige Dachflächen zu decken.*

*Für untergeordnete Nebengebäude im Blockinnenbereich können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden.*

#### Werbeanlagen

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

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

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

*Unzulässig sind:*

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

#### Freiflächen, Einfriedungen

*Hecken werden auf eine Höhe von max. 1,20 m, alle sonstigen Einfriedungen auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.*

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

*Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche sind durch Pflasterung, Anpflanzungen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.*

*Um eine Variabilität bei der Gestaltung der Dachformen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Blockinnern zu ermöglichen, werden neu auch Flachdächer und alle anderen geneigten Dächer mit Dachneigungen von 37° bis 45° zugelassen.*

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG tritt im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes im Quartierinneren Lärm auf.

Da das gesamte Plangebiet der 5. Änderung sowie die angrenzenden Bereiche als ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO mit gleichen Nutzungen bestimmt sind, ergeben sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes und der geplanten Erweiterung des Kerngebietes keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an den Schutz vor Lärm.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Kerngebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 bzw. 50 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

Bei konkreten Planungen z.B. zur Erweiterung der Stellplätze sind die Planungsempfehlungen aus schalltechnischer Sicht der Bayrischen Parkplatzlärmstudie 6. überarbeitete Ausgabe von 2007 zu berücksichtigen.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ umfasst eine Fläche von 2.510 m<sup>2</sup> (100%).

Art der Nutzung	Fläche laut rechtskräftigem B-Plan vorher	Fläche nach der 5. Änderung
Kerngebiet	1641 m <sup>2</sup>	2510 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	383 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche Grünfläche	486 m <sup>2</sup>	-
Gesamt	2510 m <sup>2</sup>	2510 m <sup>2</sup>

## 6. HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

### Telekommunikationslinien der Telekom

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Diese 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.

Eine Überbauung der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalabdeckung von 0,60 m wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 m über der Anlage neu zu verlegen.

Bei Freilegung der Telekommunikationslinie während der Baumaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrenserservice, Rufnummer 08003301903 erfolgen.

### Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsanlagen der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen innerhalb der Fläche für Geh-Fahr- und Leitungsrecht.

Die Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) bei weiteren Planungen berücksichtigt werden. Sie dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Leitungen und Anlagen dürfen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsanlagen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Für weitere Planungen sind Informationen bei der EWE Netz GmbH ([http:// www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php](http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php)) anzufordern.

### Breitbandausbau

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) beabsichtigt zur Vorbereitung einer Breitbandversorgung bei Straßenbaumaßnahmen ein Leerrohrverbundsystem zu verlegen. Aus diesem Grund ist in weiteren konkreten Planungsphasen eine Beteiligung der Sparte Breitband des ZWAR erforderlich.

### Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

### Artenschutz

#### - Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 31.März.

## **7. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

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

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.



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

## 7.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden. Die in Punkt 8.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, ist dieser eigenständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet worden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

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

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheibereich-Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein

Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschne- cke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausge- prägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albi- frons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia cauda- lis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pecto- ralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paed- sca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus biline- atus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma ere- mita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena pho- coena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbas- tellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein

Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

#### 7.4 Vorprüfung

Die Stadt Sassnitz hat sich im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten wurden ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadtzentrum“ in Sassnitz nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

##### Fledermäuse

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

Der unbebaute Innenhof des Plangebietes in der Innenstadt von Sassnitz zählt nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die geeigneten Winterquartiere kommen im Plangebiet nicht vor.

##### Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet im Stadtzentrum von Sassnitz gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung sowie Fällungen im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März durchgeführt werden.

## 7.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Bebauung im Stadtkern nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Sassnitz geprüft, ob im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

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

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung sowie Fällungen im Plangebiet nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März durchgeführt werden.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens Stadt Sassnitz festgestellt, dass die Umnutzung der Grünfläche im Quartierinneren westlich der Rügen-Galerie in ein Kerngebiet im Stadtzentrum von Sassnitz die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Sassnitz, den .....2019- 18.05.2021

  
F. Kracht  
Bürgermeister

Bürgermeister