

# **STADT SASSNITZ**

## **6. Flächennutzungsplanänderung „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“**

### **- Begründung -**

Auftraggeber:

**Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH**  
81669 München, Rablstraße 24

Auftragnehmer:



**TOR ZUM HAFEN  
PLANUNGS-  
GEMEINSCHAFT**

GPK ARCH TEKTEN  
Planungsbürobau.ART  
OBER FREIRAUMPLANUNG  
19053 Schwerin • Buschstraße 1  
Tel. 0385-3937062 • Fax. 0385-3937064  
planungsgemeinschaft-lzh@gpk-architekten.de

Bearbeitung:

**OBER FREI RAUM Planung**

Ulmenweg 11, 23942 Dassow  
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

**Dipl. Ing. Matthias Ober / Dipl. Geogr. Kerstin Mett-Sprengel**

**Planungsstand: April 2015 – abschließender Beschluss**

## INHALT

### Teil 1 – BEGRÜNDUNG

1	GELTUNGSBEREICH / LAGE IM RAUM .....	3
2	PLANUNGSERFORDERNIS .....	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN .....	4
4	NUTZUNGSKONZEPT .....	5
5	DENKMALSCHUTZ .....	5
5.1	Baudenkmale.....	5
5.2	Bodendenkmale.....	5
6	NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
6.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	5
6.2	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	6
6.3	Biotoptschutz .....	7
6.4	Waldflächen / Baumbestand .....	7
6.5	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	7
6.6	Eingriffs- Ausgleichsregelung .....	7
7	ERSCHLIESUNG .....	7
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
8.1	Schmutzwasserentsorgung.....	7
8.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	8
8.3	Trinkwasserversorgung .....	8
8.4	Löschwasserbereitstellung.....	8
8.5	Energieversorgung .....	8
8.6	Wärmeversorgung .....	8
8.7	Kommunikationsanlagen .....	9
8.8	Abfallentsorgung.....	9
9	ALTLASTEN .....	9
10	SCHALLSCHUTZ.....	10
11	KÜSTENSCHUTZ .....	10
12	SONSTIGES UND HINWEISE .....	10

### Teil 2 – UMWELTBERICHT

#### ANLAGEN:

Anlage 1: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „B-Plan Nr. 28 Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ in Sassnitz auf Rügen, Dipl. Laök. Heike und Dr. Ralf Grunewald, 11.03.2012

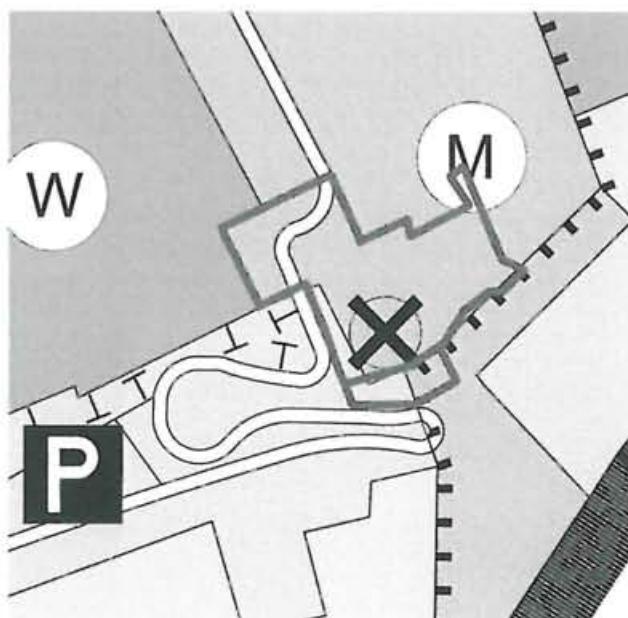
Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose; B-Plan Nr. 28 der Stadt Sassnitz „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK, Gunther Ehrke, 30.03.2013

## 1 GELTUNGSBEREICH / LAGE IM RAUM

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, für das Gebiet „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für einen Großteil des Bereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 in Aufstellung.

Die räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nachstehendem Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz zu entnehmen. Die rote Kennzeichnung stellt schematisch den des Änderungsbereiches (Plangebiet) für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.



Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch die Hafenstraße, die Strandpromenade und vorhandene Bebauung
- im Westen durch die Hafenstraße und die Herman-Bebert-Straße

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Quartier, oberhalb des belebten Fischereihafens und der Strandpromenade auf einem ehemaligen Kasernengelände, das seit der Wende brach liegt. Der alte Gebäudebestand ist noch vorhanden, jedoch nicht sanierungsfähig. Der Bereich ist sowohl durch die baufälligen Kasernengebäude als auch die innerhalb der vergangenen Jahre sich entwickelten Baum- und Gehölzbestände zwischen den Gebäuden und auf dem Südhang zur Ostsee geprägt.

Das Gelände östlich der Hafenstraße liegt in einer durchschnittlichen Höhe von ca. 22 m über HN oberhalb eines steilen Hanges, der sich von der Strandpromenade aus erhebt und dessen auf ca. 3 m über HN gelegener Hangfuß eine Distanz von ca. 13-16 m überwindet. Die Böschungsbereiche an der Hafenstraße sind geprägt von teilweise großvolumigem Baumbestand.

Die Flächen westlich der Hafenstraße befinden sich ebenfalls auf einer Höhe von ca. 22 m über HN und sind durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet.

## 2 PLANUNGSFORDERNIS

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Es soll daher mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf einer Fläche von rd. 1,02 ha die Entwicklung eines Wohnstandortes vorbereitet werden.

In Ergänzung treten standortentsprechend hafentouristische Nutzungen hinzu.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010 ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen eingestuft. Grundzentren sollen vor allem die Versorgungsaufgabe für die Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Die Ausübung ausgewählter mittelzentraler Funktionen ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze hier gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird deshalb unterstützt.

Angesichts der rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen und der vorhandenen Leerstände sollten die Städte entsprechende Stadtumbau- und / oder Rückbaukonzepte erarbeiten und umsetzen. Dabei können innerstädtische Flächenpotenziale erschlossen und genutzt werden. U. a. in Sassnitz werden solche Konzepte verwirklicht, die als Modelle für den Stadtumbau dienen können.

Mit der seit der Wende im Jahr 1990 vollzogenen Entwicklung ist die Insel Rügen als Tourismusregion mit hohem touristischem Anspruch überregional bekannt und bedeutend. Die Standortverteilung touristischer Beherbergungszentren hat sich jedoch nicht gleichmäßig über die gesamte Insel entwickelt. Fast alle bedeutsamen Wohn- und Beherbergungsstandorte liegen bisher nahezu ausschließlich in den Ostseebädern entlang der Ostküste. Die Stadt Sassnitz hat dabei als Touristikschwerpunkttraum noch einige Nachholbedarf.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet die Inhalte eines sich parallel zu dieser in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 28) vor. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Stadt Sassnitz verfügt über keinen Landschaftsplan.

## 4 NUTZUNGSKONZEPT

Vorgesehen ist an diesem Standort mit herausgehobener stadträumlicher Lage die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Beherbergungsfunktion sowie in hafennaher Lage die Entwicklung hafentouristischer Einrichtungen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind die Bereiche entsprechend als Wohnbauflächen (W) sowie Sondergebiet Hafentouristik mit der Zweckbestimmung Restaurant, Läden dargestellt. Um einen funktionalen Übergang zu dem sich westlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiet zu schaffen und eine gegenüber dem rechts gültigen Flächennutzungsplan planerische Einheit zu entwickeln, werden die sich nordwestlich der Hafenstraße befindlichen Grundstücke als Wohnbauflächen in den Plangeltungsraum einbezogen.

## 5 DENKMALSCHUTZ

### 5.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich jedoch das Einzeldenkmal „Haus des Hafenkapitäns“, Hafenstraße 11.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

### 5.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach Kenntnisstand der Stadt Sassnitz nicht bekannt.

## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### FFH-Gebiete

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 450 m zu der nördlich verlaufenden Waldkante des FFH-Gebiets DE 1447-302 „Jasmund“. Die hier verlaufende Schutzgebietsgrenze stellt zugleich den nördlichen Siedlungsrand des Ortskernes von Sassnitz dar.

Als weiteres NATURA 2000 – Gebiet ist für das Stadtgebiet von Sassnitz das FFH-Gebiet DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwarsieden“ gemeldet. Das Gebiet besteht aus zwei Habitaten, die dem Großen Mausohr als Winterquartier dienen. Der Eiskeller befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Die bewohnten Gebäuderuinen befinden sich ca. 2.200 m südwestlich in Dwarsieden.

Unter Verweis auf die Entfernung zu den Schutzgebieten, auf den für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) sowie die vollständige Berücksichtigung resp. Sicherung seiner Hinweise durch artenschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28 wird hiermit im Ergebnis im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für die FFH-Schutzgebiete offensichtlich zu keinen erheblichen

Beeinträchtigungen in ihnen für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Stadt Sassnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass auf eine vertiefende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann.

## 6.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. 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.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Anlage 1).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden. Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Textteil des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen worden.

### **6.3 Biotopschutz**

Geschützte Biotoptypen sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

### **6.4 Waldflächen / Baumbestand**

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M - V sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **6.5 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

### **6.6 Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Gemäß § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen des Verfahrens des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden die Eingriffe daher beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem Kompensationserfordernis zugeordnet

## **7 ERSCHLIESSUNG**

Der östlich der Hafenstraße gelegene Teil des Plangebietes ist verkehrlich über die Hafenstraße und die Mühlenstraße im Norden zu erreichen. Die Haupterschließung soll über eine Zufahrt der geplanten Tiefgarage im Westen erfolgen.

Die Grundstücke westlich der Hafenstraße werden weiterhin durch die Herman-Bebert-Straße sowie die Hafenstraße erschlossen.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

### **8.1 Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Stadt Sassnitz hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen.

In Abstimmung mit dem ZWAR sind für geplante Bauvorhaben die Neuerrichtung und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die Kläranlage Bergen übergeben. Die Schmutzwasserbeseitigung des geplanten Baugebietes östlich der Hafen-

straße kann über die vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse im oberen und unteren Bereich erfolgen.

## **8.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Die Regenwasserableitung aus dem geplanten Neubaugebiet kann über die vorhandenen Regenwasseranschlüsse im oberen und unteren Bereich erfolgen. Nach Ermittlung des genauen Regenwasseranfalls ist zu entscheiden, ob im Plangebiet Rückhalteinrichtungen (z. B. Rückstaukanal) vorzusehen sind.

## **8.3 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Anlagen und Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann mit Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Hafenstraße erfolgen. Derzeit werden alle im Plangebiet bestehenden Nutzungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich.

## **8.4 Löschwasserbereitstellung**

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/Stadt.

Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ist im geplanten Neubaugebiet bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 über Trinkwasserleitungen und Hydranten gewährleistet.

## **8.5 Energieversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

## **8.6 Wärmeversorgung**

Die Stadt Sassnitz ist vollständig zentral mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im Plangebiet und versorgen die vorhandenen Einrichtungen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich.

## 8.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

## 8.8 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS- vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 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 Entsorger.

# 9 ALTLASTEN

Es liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich vorhandener Altlasten der SGS Intercontrol GmbH Institut für Umweltschutzdienstleistungen aus dem Jahr 1997 vor. Die ehemalige Tankstelle auf dem Kasernengelände wurde unter fachtechnischer Begleitung zurückgebaut. Die Empfehlung des Gutachtens lautete, dass danach die Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Altlastenkataster erfolgen kann. Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Bodens und der Bodenversiegelung für die unter den Betonfundamenten vorgefundenen sanierungsrelevanten Belastungen keine akute Gefährdung der Schutzgüter vorliegt. Jedoch empfiehlt das Gutachten bei einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderung / den Abriss unter fachtechnischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen und die Auskofferung des kontaminierten Bodens.

Darüber hinaus liegt ein Bericht über die „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WTG)“ für die Liegenschaft „Garnison Sassnitz“ (Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH -IABG-, Ottobrunn, Niederlassung Berlin, 23.02.1995) vor.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) ist künftig Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Realisierung des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 ist eine baubegleitende Altlastenuntersuchung erforderlich.

Diese soll den Anforderungen an eine Detailuntersuchung nach § 3 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügen. Die Anforderungen an eine Detailuntersuchung sind auch im Anhang 1, Pkt. 1.2 zur BBodSchV geregelt. Ihre Ergebnisse müssen eine Bewertung der altlastenverdächtige Fläche nach § 4 Abs. 4 u. 5 der BBodSchV ermöglichen.

Durch den Grundstückseigentümer ist gem. § 10 (2) Landesbodenschutzgesetz M-V die Geeignetheit und die Standsicherheit des Grundstückes zu gewährleisten und der zuständigen Behörde nachzuweisen.

## 10 SCHALLSCHUTZ

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten für den geplanten Neubaubereich erarbeitet (siehe Anlage 2). Das Gebiet wird vorwiegend von den Geräuschen der Hafenstraße, des Parkplatzes an der Strandpromenade und vom Hafengebiet beeinflusst.

Es befindet sich innerhalb der Lärmpiegelbereiche II bis IV, die im Rahmen der verbindlichen Bau- leitplanung durch Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

## 11 KÜSTENSCHUTZ

Das geplante Neubaugebiet befindet sich z. T. innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens / Küstenschutzgebietes gem. § 136 (1) LWaG. Das StALU VP wurde dementsprechend am Verfahren beteiligt.

## 12 SONSTIGES UND HINWEISE

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes grenzt an die Bundeswasserstraße „Ostsee/Rügen“.

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Plangebiet, die von Wasserstraßen aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Lichtwerbeanlagen, die vom Wasser aus sichtbar sind, sind unzulässig.

### Zustimmungsvorbehalt des Hauptzollamtes

Gem. § 15 (1) Zollverwaltungsgesetz – ZollIVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden.

Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinaus geht. Die Zustimmung kann ver sagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Verän derungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Er richten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ord nungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 (2) Nr. 3 ZollIVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abga benerehebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planunterlagen erteilt werden.

Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen. Nach der erfolgten Abstimmung mit dem Hauptzoll amt werden dort für die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzungen jedoch keine Hemmnisse gesehen.

## INHALT

### Teil 2 – UMWELTBERICHT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANES.....</b>	<b>12</b>
2.1	Städtebauliche Ziele .....	12
2.2	Darstellung im Landschaftsplan.....	12
2.3	Sonstige zu beachtende Schutzkriterien.....	12
2.5	Sonstige Umweltbelange .....	16
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 16</b>	
3.1	Bestandsaufnahme .....	16
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21
3.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	21
3.5	Pflanze .....	21
3.6	Tiere.....	21
3.7	Landschafts- und Ortsbild.....	21
3.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	22
<b>4.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>22</b>
4.1	Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren .....	22
4.2	Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen .....	22
4.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	22
4.4	Methodik der Umweltprüfung.....	22
4.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....</b>	<b>23</b>

#### Bearbeitung:

OBER FREI RAUM Planung

Büro für  
Stadtentwicklung,  
Landschaftsplanung  
und Gartenarchitektur

Dipl.- Ing. Matthias Ober / Dipl. Geogr. Kerstin Mett-Sprengel

Ulmenweg 11, 23942 Dassow  
Telefon: 038826-86590  
Telefax: 038826-86591  
E-Mail m.ober@t-online.de

## 1. EINLEITUNG

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, für das Gebiet „Wohnanlage Villa Clara – Hafenstraße“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für einen Großteil des Bereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 in Aufstellung.

Die räumliche Lage des Plangebietes im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden.

## 2. INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANES

### 2.1 Städtebauliche Ziele

Anknüpfend an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung einer innerstädtischen brachliegenden Fläche vorbereitet, um damit dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Stadt Sassnitz verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten das Ziel, die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt im Sinne einer soliden Einwohnerentwicklung zu steuern und damit der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen in Randlagen ist dazu die gezielte Innenstadtentwicklung geboten. So kann auch die Abnahme der Siedlungsdichte und damit verbundene Verteuerung der Infrastruktur aufgehalten werden.

Es soll daher mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf einer Fläche von rd. 1,02 ha die Entwicklung eines Wohnstandortes vorbereitet werden.

In Ergänzung treten standortentsprechend hafentouristische Nutzungen hinzu.

### 2.2 Darstellung im Landschaftsplan

Die Stadt Sassnitz verfügt bisher über keinen Landschaftsplan.

### 2.3 Sonstige zu beachtende Schutzkriterien

#### 2.3.1 FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch in direkter Umgebung eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt aber in einem Abstand von ca. 450 m zu der nördlich verlaufenden Waldkante des FFH-Gebiets DE 1447-302 „Jasmund“. Die hier verlaufende Schutzgebietsgrenze stellt zugleich den nördlichen Siedlungsrand des Ortskernes von Sassnitz dar.

Als weiteres NATURA 2000 – Gebiet ist für das Stadtgebiet von Sassnitz das FFH-Gebiet DE 1447-303 „Sassnitz, Eiskeller und Ruinen Dwarsieden“ gemeldet. Das Gebiet besteht

aus zwei Habitaten, die dem Großen Mausohr als Winterquartier dienen. Der Eiskeller befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Die bewohnten Gebäuderuinen befinden sich ca. 2.200 m südwestlich in Dwarsieden.

Unter Verweis auf die Entfernung zu den Schutzgebieten und auf den für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28 erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) wird hiermit im Ergebnis im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für die FFH-Schutzgebiete offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Stadt Sassnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass für die 6. Flächennutzungsplanänderung auf eine vertiefende Untersuchung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann.

### **2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Naturschutzgebietes gemäß § 23 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

### **2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Nationalparks gemäß § 14 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

### **2.3.4 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 BNatSchG noch in seiner direkten Umgebung.

### **2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V / § 30 BNatSchG**

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V / § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

### **2.3.6 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. 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.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des (1) Nr. 1 nicht vor, so weit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für den Bereich östlich der Hafenstraße durch Herrn Dr. Ralf Grunewald für den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Anlage 1). Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen. Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen. Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden. Die gutachterlichen Hinweise werden als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Textteil des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen.

### **2.3.7 Wald**

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M - V sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **2.3.8 Schutzgebiete und Schutzstreifen gemäß LWaG M-V**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Küstenschutzstreifen gemäß § 37 LWaG M-V.

Der sich parallel in Aufstellung befindliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde bezüglich der Auswirkungen auf die Küste durch das StALU geprüft. Der Standort ist im Sinne des LWAGM-V nicht als Steilufer zu bewerten. Die Planung ist mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar.

### **2.3.9 Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen / Baudenkmale und Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter)**

Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich jedoch das Einzeldenkmal „Haus des Hafenkapitäns“, Hafenstraße 11.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bodendenkmale sind nach Kenntnisstand der Stadt Sassnitz nicht bekannt.

### **2.3.10 Erschließung**

Der östlich der Hafenstraße gelegene Teil des Plangebietes ist verkehrstechnisch über die Hafenstraße und die Mühlenstraße im Norden zu erreichen. Die Haupterschließung soll über eine Zufahrt der geplanten Tiefgarage im Westen erfolgen.

Die Grundstücke westlich der Hafenstraße werden weiterhin durch die Herman-Bebert-Straße sowie die Hafenstraße erschlossen.

### **2.3.11 Schallimmissionen / Schallemissionen**

Hinsichtlich der Immissionsschutzrechtlichen Situation des Plangebietes wurde ein entsprechendes Gutachten für den geplanten Neubaubereich erarbeitet (siehe Anlage 2). Das Gebiet wird vorwiegend von den Geräuschen der Hafenstraße, des Parkplatzes an der Strandpromenade und vom Hafengebiet beeinflusst.

Es befindet sich innerhalb der Lärmpiegelbereiche II bis IV, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

### **2.3.12 Geruchsimmissionen / Geruchsemisionen**

Es gibt keine Hinweise auf zu berücksichtigende Geruchsimmissionen bzw. -emissionen.

## 2.5 Sonstige Umweltbelange

### 2.5.1 Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens

Der Stadt Sassnitz liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung bezüglich vorhandener Altlasten der SGS Intercontrol GmbH Institut für Umweltschutzdienstleistungen aus dem Jahr 1997 vor. Die ehemalige Tankstelle wurde unter fachtechnischer Begleitung zurückgebaut. Die Empfehlung des Gutachtens lautete, dass danach die Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Altlastenkataster erfolgen kann. Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Bodens und der Bodenversiegelung für die unter den Betonfundamenten vorgefundenen sanierungsrelevanten Belastungen keine akute Gefährdung der Schutzgüter vorliegt. Jedoch empfiehlt das Gutachten bei einer Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderung / Abriss unterfachtechnischer Baubegleitung durch einen Sachverständigen und die Auskofferung des kontaminierten Bodens.

Darüber hinaus liegt ein Bericht über die „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WTG)“ für die Liegenschaft „Garnison Sassnitz“ (Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH -IABG-, Ottobrunn, Niederrlassung Berlin, 23.02.1995) vor.

Nach Abstimmung mit dem Kreis in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) ist künftig Folgendes zu beachten:

Im Rahmen der Realisierung Bauvorhaben ist eine baubegleitende Altlastenuntersuchung erforderlich.

## 3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 3.1 Bestandsaufnahme

#### a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im innerstädtischen Quartier, oberhalb des belebten Fischereihafens und der Strandpromenade auf einem ehemaligen Kasernengelände, das seit der Wende brach liegt. Der alte Gebäudebestand ist noch vorhanden, jedoch nicht sanierungsfähig. Der Bereich ist sowohl durch die baufälligen Kasernengebäude als auch die innerhalb der vergangenen Jahre sich entwickelten Baum- und Gehölzbestände zwischen den Gebäuden und auf dem Südhang zur Ostsee geprägt.

Das Gelände östlich der Hafenstraße liegt in einer durchschnittlichen Höhe von ca. 22 m über HN oberhalb eines steilen Hanges, der sich von der Strandpromenade aus erhebt und dessen auf ca. 3 m über HN gelegener Hangfuß eine Distanz von ca. 13-16 m überwindet. Die Böschungsbereiche an der Hafenstraße sind geprägt von teilweise großvolumigem Baumbestand.

Die Flächen westlich der Hafenstraße befinden sich ebenfalls auf einer Höhe von ca. 22 m über HN und sind durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet.

#### b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Gemäß § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbe-

reich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe daher beschrieben, aber im Weiteren nicht bilanziert und keinem Kompensationserfordernis zugeordnet.

### 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### a) bei Durchführung der Planung

##### - Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß §1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch die F-Planänderung vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Kompensation von Eingriffen werden auf nachfolgender Planungsebene landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt.

##### - Mensch

Vorgesehen ist an diesem Standort mit herausgehobener stadträumlicher Lage die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Beherbergungsfunktion sowie in hafennaher Lage die Entwicklung hafentouristischer Einrichtungen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind die Bereiche entsprechend als Wohnbauflächen (W) sowie Sondergebiet Hafentouristik mit der Zweckbestimmung Restaurant, Läden dargestellt. Um einen funktionalen Übergang zu dem sich westlich des Plangebietes befindlichen Wohngebiet zu schaffen und eine gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan planerische Einheit zu entwickeln, werden die sich nordwestlich der Hafenstraße befindlichen Grundstücke als Wohnbauflächen in den Plangeltungsräum einbezogen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung kein Risiko besteht, das über die bereits bisher für den Menschen vorhandenen Risiken hinausgeht. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Entwicklung für das Schutzgut Mensch zu erwartenden Effekte insgesamt deutlich überwiegen.

##### - Pflanze

Der das Plangebiet, insbesondere der an der südlichen Hangseite prägende Altbaumbestand ist voraussichtlich nicht zu erhalten.

Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten wird nicht angenommen. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet streng geschützte Pflanzen nicht zu erwarten.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht im Rahmen des sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes hinsichtlich ihres Fortbestandes nach derzeitigem Kenntnisstand ein sehr hohes Risiko. Es wird aber davon ausgegangen, dass dieses Risiko durch diese Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend kompensiert werden können.

**- Tier**

Siehe unter 2.3.6

**- Boden**

Für den Bereich östlich der Hafenstraße wird überschlägig eingeschätzt, dass das im sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die vorangegangene Nutzung als Garnisonsstandort zu ungefähr 60% durch den Gebäudebestand sowie die Verkehrs- und Platzflächen versiegelt bzw. zumindest teilversiegelt ist.

Auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung von in der Örtlichkeit derzeit versiegelten Flächen wird voraussichtlich auch derzeit unversiegelter Boden irreversibel verloren gehen.

Für die Flächen westlich der Hafenstraße werden durch die vorliegende Planung keine bodenbezogenen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Insgesamt wird von nur einem geringen Risiko für das Schutzgut Boden ausgegangen.

**- Grundwasser**

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Insgesamt wird analog zum Schutzgut Boden nur von einem geringen Risiko für das Schutzgut Grundwasser ausgegangen.

**- Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

**- Klima**

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und den nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund

der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Mit den Ausweisungen der Flächennutzungsplanänderung besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima ein mittleres Risiko. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden kann.

#### **- *Luft***

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität kann sich durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der im Plangebiet selbst und den angrenzenden städtischen Bereichen bereits vorhandenen resp. zulässigen Versiegelungen und Immissionen werden diese zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima jedoch als geringfügig betrachtet.

Bei Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben besteht für die Luftqualität kein Risiko, dass über die im Plangebiet bereits für dieses Schutzgut vorhandenen Risiken hinausgeht.

#### **- *Landschafts- und Ortsbild***

Die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes über dem Hafengebiet geht voraussichtlich mit einer Volumenzunahme für die zulässige Bebauung einher.

Eine eventuelle Beseitigung des Großgrüns stellt zunächst einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild deshalb kein Risiko.

#### **- *Kultur- und Sachgüter***

Kultur- und Sachgüter sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für Kultur- und Sachgüter kein Risiko.

#### **- *zu erwartende Wechselbeziehungen***

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.

Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch

auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.

#### Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden → Grundwasser → Mensch  
Boden → Pflanzen → Klima → Mensch  
Boden → Pflanzen → Tiere  
Boden → Pflanzen → Landschaftsbild → Mensch

#### Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärzung:

Tiere → Landschaftsbild → Erholung / Mensch

#### Entwässerungen (Wasserhaushalt):

Wasser → Pflanzen/Tiere → Landschaftsbild → Mensch  
Wasser → Boden → Mensch

#### Immissionen:

Boden → Wasser → Mensch  
Boden → Pflanzen → Tiere  
Luft → Mensch  
Luft → Pflanzen → Tiere → Mensch  
Luft → Boden → Pflanzen → Tiere → Mensch

#### Zerschneidung:

Tiere → Landschaftsbild → Mensch  
Landschaftsbild → Erholung / Mensch

Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

#### b) bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung könnte die vorbeschriebene Konversion einer ehemaligen Kaserne zugunsten einer Entwicklung von Wohnnutzungen in Ergänzung durch touristische Angebotsmöglichkeiten im Hafengebiet nicht erfolgen. Eine Nutzung des Areals nach heutigem Anspruch und Standard wäre nicht möglich.

Für die einzelnen Schutzgüter würden die vorbeschriebenen (zusätzlichen) Risiken unabhängig von der jeweiligen Möglichkeit ihrer Minimierung bzw. Kompensation nicht entstehen.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird auf Bebauungsplanebene ermittelt.

### **3.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Pflanze, Tier und Landschafts- und Ortsbild.

### **3.5 Pflanze**

Der das Plangebiet insbesondere an der südlichen Hangseite prägende Altbauumbestand ist voraussichtlich nicht zu erhalten. Der hierfür erforderliche Ausgleich muss über entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

### **3.6 Tiere**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 01. November bis 30. April vorzunehmen. Für die Gebäude bewohnenden geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere bereit zu stellen. Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden. Die hierzu erforderlichen Festsetzungen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

### **3.7 Landschafts- und Ortsbild**

Die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes über dem Hafengebiet geht voraussichtlich mit einer Höhenzunahme für die zulässige Bebauung einher, das Großgrün wird voraussichtlich beseitigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

### **3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die mit den Planungszielen verbundene Innenbereichsentwicklung geht unmittelbar mit der Konversion einer ehemaligen Liegenschaft der Westtruppen der sowjetischen Truppen einher. Mit der Zuordnung der Planungsziele zu dem dargestellten Geltungsbereich gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.

## **4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **4.1 Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren**

Von dem Vorhaben ausgehende bzw. zu erwartende Sekundärwirkungen oder Folgeprojekte sind derzeit nicht zu erkennen.

### **4.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen**

Der Umweltprüfung liegt folgendes Informationsmaterial zu Grunde:

- Planunterlagen zur 6. Flächennutzungsplanänderung und zum sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28
- Sonstige im Umweltbericht genannte Gutachten

### **4.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **4.4 Methodik der Umweltprüfung**

Die methodische Grundlage dieser Umweltprüfung ist das Prinzip der "Ökologischen Risikoanalyse". Sie gilt als allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren zur Abschätzung der Umweltfolgen von Vorhaben und Bebauungsplänen. Sie verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen verursachender Nutzungsauswirkung und den betroffenen natürlichen Ressourcen (Schutzgütern). Mit der ökologischen Risikoanalyse werden kausale Wirkungszusammenhänge erfasst, dargestellt und zur Risikoeinschätzung bewertet.

### **4.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da der Flächennutzungsplan keine Baurechte begründet, besitzt die Umweltüberwachung in diesem Rahmen lediglich eine geringe Bedeutung. Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Überprüfung der Realisierung der auf Bebauungsplanebene umzusetzenden Maßnahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB

## 5. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzwertbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko, wenn die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten und mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dementsprechend festzusetzenden Maßnahmen bei der weiteren Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht hinsichtlich ihres Fortbestandes nach derzeitigem Kenntnisstand ein sehr hohes Risiko. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko durch die mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dementsprechend festzusetzenden Pflanzbindungen sowie den sonstigen nach den rechtlichen Vorgaben zu leistenden Ersatzpflanzungen kompensiert werden kann.

Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.

---

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Sassnitz am ..... 15.03.2076 gebilligt.

Sassnitz, den 26.07.2076



i.V.   
Stadt Sassnitz  
- Der Bürgermeister -