

# ***Einzelfallprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG***

*zum Bau eines Hotelkomplexes  
im Zuge des B-Plans Nr.31*

*„Marina Sassnitz der Stadt Sassnitz“*

---

Auftraggeber:

Thomas Kaul  
Große Kummstraße 7  
18546 Sassnitz

Auftragnehmer:

BÜRO für  
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR  
THOMAS NIESSEN  
Bahnhofstraße 16 in Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 04. Mai 2010

## Prüfung der UVP-Pflicht

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des UVPG i.V.m. Anlage 1 zu § 3 UVPG „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Gästezimmerzahl zwischen 80 und 200 Zimmern oder einer Bettenzahl zwischen 100 und 300 in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Die in der folgenden Tabelle beschriebenen Kriterien sind laut Anlage 2 UVPG für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen.

<b>1. Merkmale der Vorhaben</b>	
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
1.3	Abfallerzeugung
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendeten Stoffe und Technologien
<b>2. Standort der Vorhaben</b>	
Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG
2.3.2	Naturschutzgebiet nach § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst
2.3.3	Nationalparke nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG
2.3.5	Naturdenkmale nach § 28 des BNatSchG
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des BNatSchG
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des WHG und Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG
2.3.11	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
<b>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
3.3	die Schwere und Komplexität der Auswirkungen
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

## 1. Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Der zu errichtenden Hotelkomplex wird nach derzeitigem Planungsstand eine Grundfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> umfassen und 100 Gästezimmer beherbergen. Diese verteilen sich wie folgt auf die 3 Stockwerke: 60 Zimmer im ersten Obergeschoss und 40 im zweiten Obergeschoss. Es wird davon ausgegangen, dass 100 % der Gästezimmer als Doppelzimmer konzipiert sind, so dass sich eine Gesamtanzahl der Betten von 200 Stück ergibt.

Im Erdgeschoss des Hotels befinden sich die Gewerbe- und Gastronomieräumlichkeiten.

Hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ist festzuhalten, dass mit der Errichtung des Hotelkomplexes ca. 2000 m<sup>2</sup> anthropogen vorbelasteter Boden neu versiegelt wird. Zusätzlich wird mit der Neuversiegelung das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst und bestehende Vegetation beseitigt. Durch die Eingrünung der Hotelanlage, die Gestaltung der Nebenanlagen sowie durch die Dachbegrünung werden großflächig neue Vegetationsstrukturen angelegt und wertvolle Biotop geschaffen. Die landschaftsarchitektonische Neugestaltung des Bereiches führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die im Rahmen des Hotelbetriebes anfallenden Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle müssen durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgt werden. Die Abfallbewirtschaftung ist zu gegebener Zeit mit dem Entsorger abzustimmen. Von einer zusätzlichen Umweltverschmutzung in Form von Abfällen, ist bei ordnungsgemäßem Betrieb des Hotels nicht auszugehen.

Erhebliche akustische, visuelle und/oder geruchliche Emissionen (Belästigungen) werden durch den Betrieb des Hotels nicht hervorgerufen. Ein erhöhtes Unfallrisiko besteht nicht.

## 2. Beschreibung des Standortes des Vorhabens

Der Standort des Hotels befindet sich im Bereich des ehemaligen Tanklagers und des stark anthropogen geprägten und befestigten Uferbereichs des bestehenden Hafengeländes. Die Fläche im Bereich des ehemaligen Tanklagers ist oberflächlich beräumt, aber partiell noch versiegelt. Dieser Umstand führt(e) dazu, dass es sich im Bereich des potentiellen Standortes keine wertvollen Vegetations- oder Habitatstrukturen etablieren konnten. Zudem machten die langjährige Nutzung der Fläche als Tanklager und die damit einhergehende Versiegelung und Einzäunung des Geländes den Bereich unattraktiv für die Naherholung. Eine land-, bzw. forstwirtschaftliche Nutzung des potentiellen Standortes war aufgrund der zuvor beschriebenen Nutzung und Vorbelastungen ebenfalls nicht möglich. So dass nach dem Brachfallen der Fläche durch den Bau des Hotels keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

Zudem macht die bestehenden verkehrliche Anbindung (an die Straße der Jugend) den Standort attraktiv für den Bau eines Hotels, da so bestehende Infrastrukturen genutzt und ausgebaut werden können. Darüber hinaus stellt die Konzentration auf vorbelastete Flächen (Versiegelung) ein bedeutenden Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gem. § 3 BNatSchG Abs. 5, dar.

Hinsichtlich der Qualität der untersuchten und betroffenen Schutzgüter ist festzuhalten, dass es sich bei dem Standort durch die jahrelange Nutzung als Tanklager um ein erheblich vorbelastetes Gebiet handelt. Die teilweise großflächige Versiegelung führte dazu, dass sich im Bereich des potentiellen Standortes des Hotels keine wertvollen Vegetations- und Habitatstrukturen etablieren konnten. Neben den versiegelten Flächen wird das Gebiet im Bereich des ehemaligen Tanklagers hauptsächlich durch Ruderalstaudenfluren und im Uferbereich durch artenarme Zierflächen gekennzeichnet. Wertvolle Biotopstrukturen im Sinne des § 30 BNatSchG werden durch den Bau des Hotels an diesem Standort nicht beeinträchtigt.

Andere geschützte Teile von Natur und Landschaft wie Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25, 26 BNatSchG) sowie sämtliche Wasserschutzgebiete (nach §§ 51, 53, 73 und 76 WHG) werden durch den Bau des Hotels ebenfalls

nicht nachhaltig beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von verzeichneten Denkmälern, Denkmalensembles oder Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten, da sich keiner dieser Schutzgegenstände im Bereich des potentiellen Hotelstandortes befindet.

### 3. Merkmale und Beurteilung der möglichen Auswirkungen

Mögliche **baubedingte Auswirkungen** resultieren im Wesentlichen aus der Beanspruchung des anstehenden Bodens (u.a. Abtrag, Aufschüttung, Versiegelung), die Umnutzung der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie aus der Verlärmung, Staub und Lichtemissionen durch die Baufahrzeuge und –maschinen. Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens muss die Tatsache berücksichtigt werden, dass sich diese Auswirkungen nur auf die Bauphase beschränken und der Standort durch seine ehemalige Nutzung und die unmittelbare Umgebung erheblich vorbelastet ist.

Während der Bauphase kann es vor allem zu typischen Staubemissionen und Geräuscheinträgen kommen. Betroffen von diesen Emissionen werden v.a. das Schutzgut Mensch und Fauna sein. Durch die Konzentration der Bauphasen außerhalb der Ruhezeiten (vgl. Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht), kann die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert werden, so dass die Auswirkungen nicht als nachhaltig eingestuft werden können.

Das räumliche Ausmaß der **anlagebedingten Auswirkungen** ist auf den direkten Eingriffsort beschränkt. Die großflächige Versiegelung als bedeutendster Wirkfaktor und die damit einhergehende Veränderung des Grundwasserhaushaltes in Form von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungs- und Grundwasserdargebotsrate (vgl. Umweltbereich Schutzgut: Wasser) wirken sich nicht bzw. kaum über den Eingriffsort hinaus aus. Mit dem ortsnahen Versickern des Regenwassers kann der Gewässerhaushalt weitgehend wieder ausgeglichen werden.

Durch die Versiegelung des Bodens und der Entfernung der Vegetation kommt es zu einem Aufheizen des Kleinklimas. Das wirkt sich jedoch nicht erheblich über das Plangebiet aus. Durch die Anlage neuer Vegetationsstrukturen (u.a. Durchgrünung der Nebenanlagen und Dachbegrünung) kann diese lokale Wirkung deutlich gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Außerdem ist durch die großflächige Versiegelung prinzipiell mit einem nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden zu rechnen. Da es sich bei dem potentiellen Standort des Hotels um einen stark anthropogen überformten Bereich handelt (Kulto- und Anthrosole), ist nicht von einer nachhaltigen Auswirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Vielmehr entspricht die erneute Inanspruchnahme ehemals bebauter Flächen dem in § 3 Abs. 5 geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vermeidet eine erneute erhebliche Beeinträchtigung von unbelasteten Flächen.

Gleiches gilt für das Schutzgut Flora und Fauna. Durch die Konzentration des Bauvorhabens auf einen stark vorbelasteten Bereich, ist nicht mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen. Die bestehenden Vegetationsstrukturen werden v.a. durch artenarme Zierrasen und ruderale Trittrasenfluren geprägt, die weder aufgrund ihrer Artenausstattung noch aufgrund ihrer Regenerationsfähigkeit als besonders wertvoll eingestuft werden können. Wertvolle Biotope, die nach § 30 BNatSchG geschützt werden, oder besonders und streng geschützte Arten sind nicht von der Umsetzung des Vorhabens betroffen, so dass sich keine besondere Schwere der Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Flora und Fauna ableiten lässt.

Der Verlust der derzeitigen Vegetation führt überdies nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die vorhandenen Biotopstrukturen haben keinerlei landschaftsästhetische Funktion. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche (unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Durchgrünung der Nebenanlagen) führt zu einer Aufwertung des bestehenden Landschaftsbildes.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vom Vorhaben betroffen, da sich keine (Boden)Denkmale im Vorhabensgebiet befinden.

Da das Vorhabensgebiet aufgrund seiner Vornutzung bisher nicht zu Naherholungszwecke genutzt werden konnte, ist eine negative nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch weitgehend ausgeschlossen.

**Betriebsbedingt** sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Hotelanlage keine erheblichen akustischen, optischen oder stofflichen Emissionen verursacht werden. Gleiches gilt für das Schutzgut Flora/Fauna.

Der Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder das Grundwasser bzw. Oberflächenwasser wird durch das ordnungsgemäße Entsorgen von Müll und sonstigen Abfällen verhindert. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild sowie Klima ist ebenfalls nicht zu erwarten.

**Zusammenfassung:** Nach der eingehenden Analyse des Standortes und der potentiellen Wirkfaktoren ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben eine erhebliche, nachteilige Auswirkung auf Natur und Landschaft hat. Bei dem Vorhabensgebiet handelt es sich, auch im Hinblick auf seine Vorbelastung, nicht um einen besonders empfindlichen Standort. Betriebsbedingte, nachhaltig negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind nicht zu erwarten, da das Vorhabensgebiet schon durch die bestehende Hafennutzung vorbelastet ist. Durch den Betrieb des Hotels kommt es weder zu einer Erhöhung des Lärm- noch zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Zu den mögliche Auswirkungen während der Bauzeit auf die wild lebende Tier- und Pflanzenwelt zählen die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Boden für die Baustelleneinrichtung, Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge), stoffliche Emissionen (Austreten von Schmier- und Kraftstoffen aus den Baustellenfahrzeugen und Eintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser) sowie Lärm und Abgasemissionen der Baufahrzeuge und -geräte.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen v.a. durch die großflächige Versiegelung (ca. 2000 m<sup>2</sup>) hinsichtlich der Schutzgüter Wasser (Grundwasser) und Bode, die durch die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Hotelanlage ist als gering einzustufen, da das Vorhabensgebiet aufgrund der brachgefallenen Nutzung erheblich vorbelastet ist. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Neuordnung der städtebaulichen Strukturen und die Gestaltung der umliegenden Frei- bzw. Grünflächen positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 3 UVPG sind von dem Bau des Hotels im Bereich des ehemaligen Tanklagers und des Uferbereiches keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.**

Aufgestellt: Bergen den 04. Mai 2010

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen