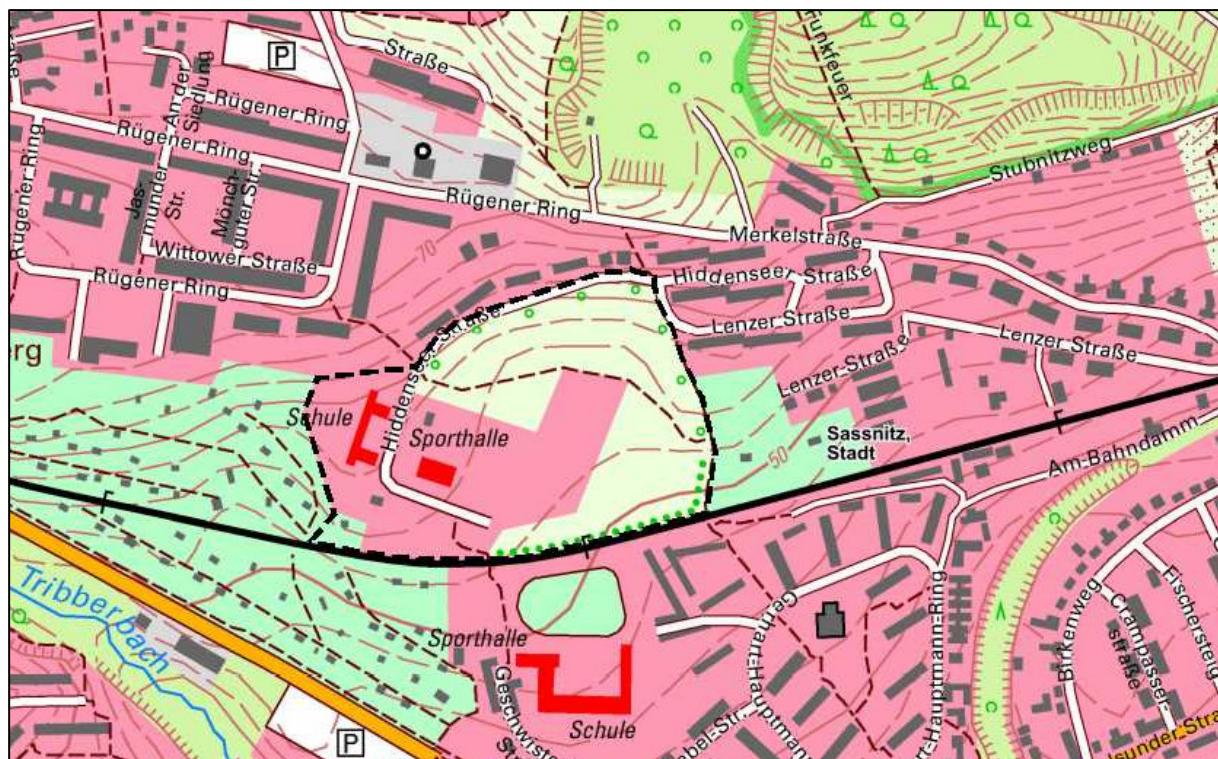


## BEGRÜNDUNG

### 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz



## ENTWURF



**Stadt** Sassnitz

Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2025

Erarbeitung der Begründung der 11. Änderung  
des Flächennutzungsplans durch:

SIGMA PLAN ® WEIMAR GMBH   
Interdisziplinäre Bauplanung

Inhalt	Seite
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte .....	6
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf.....	9
<b>2. Planungsvorhaben .....</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsbeschreibung .....	10
2.2 Verkehrsflächen.....	10
2.3 Technische Erschließung.....	11
2.4 Altlasten.....	11
2.5 Natur und Umwelt.....	12
2.6 Archäologie und Denkmalpflege .....	12
<b>3. Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal M-V.....	3
Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich .....	4
Abb. 3: Fläche mit Bestandsschule im Geltungsbereich.....	5
Abb. 4: Sporthalle im Geltungsbereich .....	5
Abb. 5: Rahmenplan Hiddenseer Straße.....	6
Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz .....	7
Abb. 7: Rahmenplan Hiddenseer Straße .....	8

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenbilanz Planung .....	13
-------------------------------------	----

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz ist funktional dem darum gelegenen Wohngebiet zuzuordnen und ist eine brachliegende Fläche, der aktuell keine Nutzung zugeordnet ist.

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt die Fläche mit einer neuen Nutzung zu versehen, um aktuelle und zukünftige Angebote auf dem Wohnungsmarkt bedienen zu können. Der Flächennutzungsplan unterstützt dabei die Innenentwicklung und Ausschöpfung von Flächenpotenzialen.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist überwiegend geprägt von Wohnbauflächen. Hier schließt die Flächennutzungsplanänderung an und stellt ebenfalls Wohnbaufläche dar. So können Nutzungskonflikte vermieden und ein Lückenschluss der bereits vorhanden Bestandsbebauung entwickelt werden.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Flächennutzungsplanänderung notwendig.

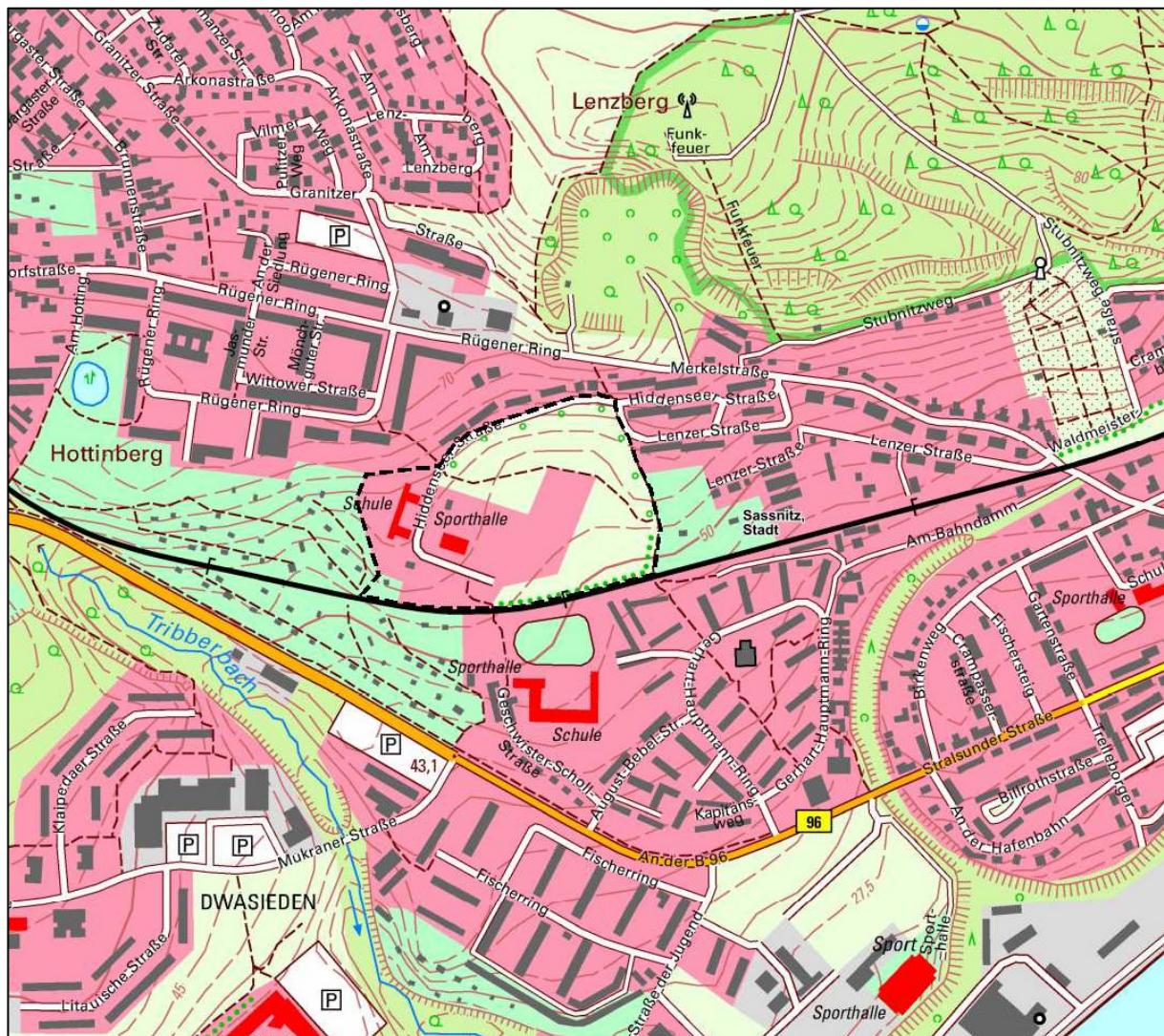


Abb. 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal M-V

Die Fläche ist im Norden und Nordosten umgeben von vorhandener Bebauung der DDR-Nachkriegsmoderne, Kleingartenanlagen im Südosten und im Südwesten, sowie von Bahngleisen im Süden. Des Weiteren befindet sich eine leerstehende Schulruine des Typ Rostock im Westen des Geltungsbereiches. Westlich gelegen befindet sich ebenfalls eine Sporthalle, die sich noch in Nutzung befindet. Aufgrund der Lage der Fläche und die Einbettung in die vorhandene Bebauung sowie in den städtischen Raum, stellt der jetzige Nutzungszustand einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Fläche eine neue planungsrechtliche Nutzung zugeführt und dieser Missstand behoben.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst circa 6,4 ha und wird im Norden durch die Hiddenseer Straße und im Süden durch die Bahn-anlage begrenzt. Im Westen und Osten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbauflächen an.

Am 23.06.2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Die Änderung erfolgt aufgrund konkreter Planungen, die eine verbindliche Bauleitpla-nung erzeugen und somit einer vorbereitenden Bauleitplanung mittels der Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

## **1.2 Beschreibung des Plangebietes und Darstellung im Flächennutzungsplan**



Abb. 42: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich, Quelle: B-Plan Pool

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz, am 14.05.2001 von der Stadtvertretung beschlossen und am 08.10.2001 wirksam geworden, beinhaltet im Geltungsbereich der 11. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Angrenzend daran befinden sich im Norden, Westen und Osten Flächen für Wohnbebauung und im Süden Bahnanlagen. Die Fläche ist ebenso geprägt von einer sich in Nutzung befindenden Sporthalle. Zurzeit ist die Fläche, mit Ausnahme der Sporthalle, keiner Nutzung zugeführt. Mit der Zeit hat sich auf der Fläche Pflanzen- und Gehölzbewuchs entwickelt.



Abb. 3: Fläche mit Bestandsschule im Geltungsbereich, Quelle: eigenes Foto



Abb. 4: Sporthalle im Geltungsbereich, Quelle: eigenes Foto

Da eine Wohnnutzung vorgesehen ist, kann diese zurzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden und widerspricht dem aktuell dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB. Um dies mit der Wohnbebauung in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan gemäß dieser Planung im Parallelverfahren geändert.

### 1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. S. 31). Besonders werden die Entwicklung und Bedeutung des Hafenstandortes herausgearbeitet. Hieran anschließend entwickelt sich aus einer logistischen Konsequenz ein benötigtes Angebot für Wohnraum, um Arbeitskräfte für eine gewünschte Entwicklung für den Standort zugewinnen.

Des Weiteren wird der wachsende Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung (vgl. S. 78) hervorgehoben.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist Sassnitz als Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion aus. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze gesichert sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Stadt Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr und ist dadurch für die Region und die Versorgungsangebot bedeutsam (vgl. S. 33f.).

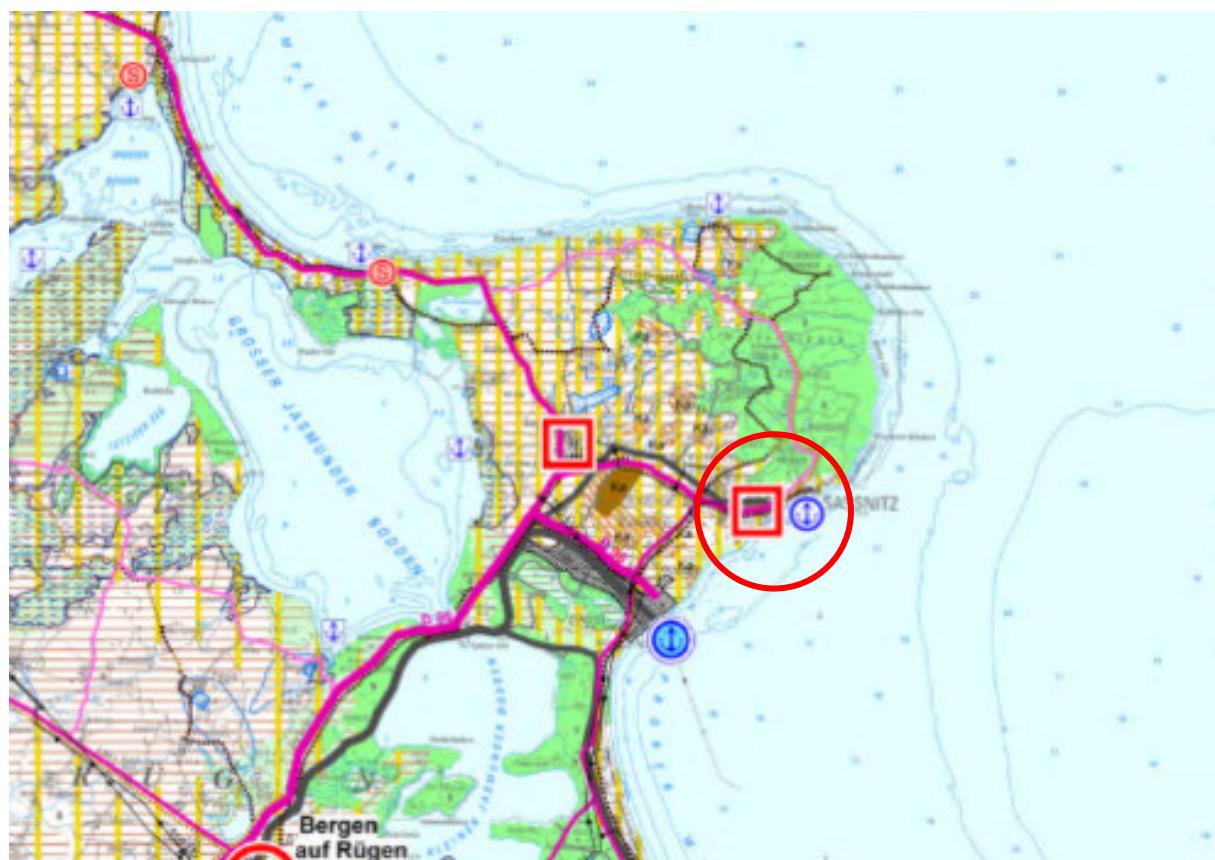


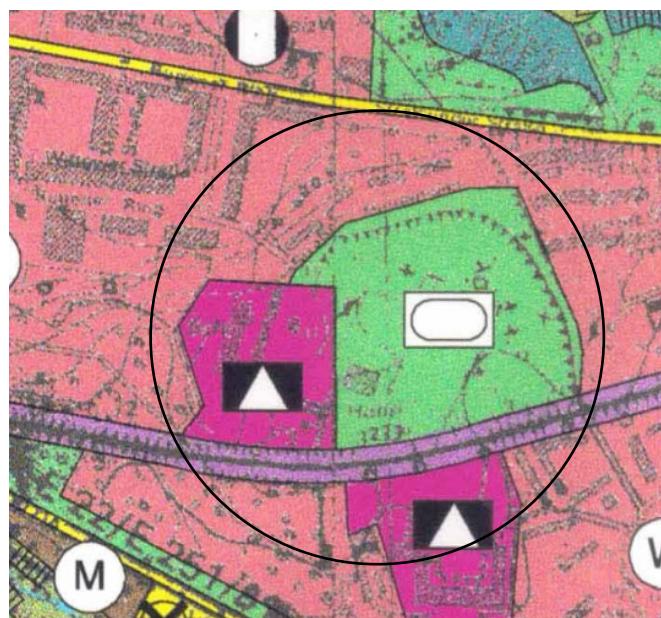
Abb. 5: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Für die Stadtentwicklung werden im RREP 2010 klare Vorgaben zur Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale gemacht. Des Weiteren soll eine „ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.“ (vgl. S.47f.).

Im Kapitel 6.2.2 Bildung werden unter anderem berufliche Schulen betrachtet. Hier wird Sassnitz, neben dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald, sowie den Mittelzentren Ribnitz-Damgarten und Wolgast, als Grundzentrum für die Entwicklung einer zukunfts-fähigen Bildungslandschaft in Vorpommern hervorgehoben (vgl. S. 86).

Die soziale Infrastruktur, besonders medizinische Angebote, verzeichnen aufgrund der demografischen Entwicklung ein rückläufiges Angebot. Zeitgleich sollen soziale Dienste so angesiedelt werden, dass „verschiedene Dienste miteinander kombiniert werden können und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden möglich ist.“ (vgl. S. 86).

### Flächennutzungsplan



Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Der Bebauungsplan kann nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens notwendig. So wird ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren gewährleistet.

Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,  
Quelle: B-Plan Pool

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen.

Das ISEK beinhaltet Prognosen für die Nachfrage von Wohnungstypen. Die Prognose für die Nachfrage von Einfamilienhäusern steigt in den Jahren 2018 bis 2025 um 5 % auf 1.012 Haushalte.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK's wurde ebenfalls die Entwicklung der Bevölkerung ab 75 Jahren betrachtet, um einen Bedarf an altersgerechtes Wohnen abzuleiten. Hier wurde von 2020 bis 2030 ein gleichbleibendes Niveau prognostiziert (vgl. S. 57). Die aktuelle Anzahl der Menschen mit einem Lebensalter von 75 Jahren oder mehr wurde in der Fortschreibung für das Jahr 2022 mit 1.610 prognostiziert (vgl. S.

57). Die tatsächliche Anzahl beläuft sich auf 1.547 Menschen, also besteht eine Abweichung von ca. 4 Prozent (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Der Geltungsbereich liegt südlich angrenzend an dem Fördergebiet Rügener Ring, welches die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße einschließt. Das Fördergebiet besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern der industriellen Bauweise. Die Zeilenbauweise ist im Fördergebiet dominant, aber auch eine Reihenhausbebauung in industrieller Bauweise direkt angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorhanden (vgl. S. 100ff.).

Im städtischen Vergleich geht die Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet um ca. 8,5 Prozent stärker zurück. Des Weiteren wird die ehemalige Grundschule „Ostseeblick“ als erheblicher städtebaulicher Missstand festgestellt (vgl. S. 100ff.). Durch die Bauleitplanung inkl. den Festsetzungen wird dieser Entwicklungen entgegengewirkt und ebenso ein Gegenpool zur alternden Bevölkerung hergestellt, da das Wohnraumangebot stark auf Familien ausgerichtet ist. Der Empfehlung, eine Rahmenplanung zu erstellen, wurde gefolgt.

#### Rahmenplan – Sassnitz Hiddenseer Straße

Im Jahr 2020 wurde ein Rahmenplan aufgestellt. Hier wurden Möglichkeiten der Bebauung aufgezeigt und eine Nutzung der Flächen definiert. Der Rahmenplan sieht innerhalb der Wohnbauflächen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vor, wobei die Einfamilienhäuser dominieren. Des Weiteren wird die Fläche der ehemaligen Grundschule „Ostseeblick“ als mögliche Fläche für eine weitere Nutzung vorgeschlagen. Es werden Grünflächen und Flächen für Sport und Freizeit dargestellt. Dem



Abb. 7: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz

Rahmenplan wird in der Bauleitplanung entsprochen und durch das Bauleitplanverfahren konkretisiert.

#### **1.4 Verfahren und Verfahrensablauf**

Für das vorbereitende Bauleitplanverfahren wurde das **zweistufige Verfahren** gewählt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz, durchgeführt.

##### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz, Beschluss-Nr. 24-03/20 STV, wurde am 23.06.2020 durch die Stadtvertretung Sassnitz einstimmig beschlossen und am 06.07.2020 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 05/2020 – 27. Jahrgang, bekannt gemacht.

##### Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans lag für die Öffentlichkeit vom 04.03.2024 bis zur 08.04.2024 zur Einsichtnahme aus und stand während dieser Zeit auf dem zentralen Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse [www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de](http://www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de) zur Verfügung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 26.02.2024 bekannt gemacht.

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden insgesamt 35 Institutionen, Versorgungsunternehmen, Ämter und Gemeinden angeschrieben.

##### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden während der frühzeitigen Beteiligung von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

Von den 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben insgesamt 14 bislang keine Stellungnahme abgegeben.

Grundsätzlich wurde in den Stellungnahmen Einvernehmen mitgeteilt sowie verschiedene Hinweise gegeben:

- Lärmimmission
- Bestandsleitungen der technischen Infrastruktur
- Versorgungskapazitäten der technischen Infrastruktur
- Hinweise zur Berücksichtigung der Eisenbahnanlage
- Hinweise zur Erschließungsplanung, insbesondere der Niederschlagswasserbehandlung

Als Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden Ergänzungen vorgenommen:

- Das Planzeichen Nr. 15.6 der PlanZV wurde ergänzt
- Verfahrensvermerke zur Veröffentlichung im Internet ergänzt

Das parallel der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz aufgestellt wird, werden folgende Themen auf die verbindliche Bauleitplanung abgeschichtet und konkret behandelt:

- Erschließungsplanung
- Schallausbreitungsprognose

### Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt*

### Abwägungsprozess

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt*

### Satzungsbeschluss

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt*

## **2. Planungsvorhaben**

### **2.1 Planungsbeschreibung**

Die ca. 6,5 ha große Fläche soll für die Wohnbebauung vorbereitet werden. Sassnitz hat durch die Entwicklung des Mukran Port einen zukünftigen steigenden Bedarf an adäquaten Wohnraum. Dafür soll vorausschauend das Potenzial zur Wohnraumentwicklung aktiviert werden.

Die bereits vorhandene Sporthalle bleibt bestehen und wird durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ gesichert.

Zusätzlich werden Belange des Forstamtes Rügen durch die Darstellung von Flächen für Wald berücksichtigt.

Innerhalb der Wohnbaufläche wird Grünfläche integriert, die mit Fußwegen durchzogen ist und die gegenwärtigen Wegebeziehungen sichert.

### **2.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die „Hiddenseer Straße“, aus östlicher Richtung von der „Merkelstraße“ kommend. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Hiddenseer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine neue Erschließungsstraße angelegt, die die Bestandsstraßen ergänzt und den Wohnbedürfnissen entspricht.

Über die Verbindung Hiddenseer Straße – Merkelstraße ist die das Gebiet über die B96 an das regionale Verkehrsnetz Richtung Lietzow, Bergen auf Rügen und Mukran Port angebunden.

Wegebeziehungen, die eine Durchquerung des Geltungsbereiches weiterhin zu Fuß ermöglichen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

In circa 1,2 km fußläufiger Entfernung (Luftlinie ca. 760 m) befindet sich die Haltestelle „Dorfstraße“ der Linie 18 und bietet den Anschluss an den ÖPNV im Stadtverkehr von Sassnitz. Der Bahnhof Sassnitz befindet sich östlich circa 800 Meter Luftlinie entfernt.

## 2.3 Technische Erschließung

### Trinkwasser

Die Trinkwasserleitung folgt dem Verlauf der Hiddenseer Straße. Von dort verläuft die Leitung unter anderem in das Plangebiet und Richtung verläuft südlich an dem Knoten Hiddenseer Straße / Lenzer Straße.

### Regenwasser

Die Regenwasserleitung verläuft zum Teil in der Hiddenseer Straße Richtung Süden unter die Bahngleise Richtung Tribber Bach.

### Löschwasser

Das Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung betrachtet. Zum einen besteht die Möglichkeit, die Trinkwasserleitung technisch so herzurichten, dass ebenfalls Löschwasser aus dieser entnommen werden kann. Zusätzlich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Versickerungskonzept erstellt. Aus den geplanten Versickerungsgruben besteht ebenfalls die Möglichkeit Löschwasser zu entnehmen und dadurch die erforderlichen Kapazitäten bereitzustellen.

### Strom

Innerhalb der Verkehrsflächen befinden sich Bestandsleitungen für Elektrizität. Eine genaue Behandlung der Erschließung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz.

### Gas

Die Nutzung von Gas zur Energieversorgung wird nicht beabsichtigt.

### Telekommunikation

Innerhalb der Verkehrsflächen befinden sich Bestandsleitungen für Elektrizität. Eine genaue Behandlung der Erschließung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz.

### Abfall

Im Rahmen der Planung ist zu erwarten, dass haushaltsüblicher Abfall entstehen wird. Die Abholung und Behandlung dessen wird über kommunale Satzungen geregelt.

## 2.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt. Eine Betrachtung durch Gutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplan Nr. 49 abgehandelt.

## **2.5 Natur und Umwelt**

### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Circa 750 m Luftlinie südlich befindet sich der Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Das Vorhaben hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

### Immissionsschutz

Südlich grenzt an den Geltungsbereich eine Bahnanlage. Diese erzeugt Lärmimmision auf den Geltungsbereich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Schallausbreitungsprognose erstellt. Das Gutachten hat ebenso Maßnahmen vorgeschlagen, die als textliche Festsetzungen berücksichtigt werden.

### Landschaftsschutzgebiet

Nördlich liegt in circa 500 m Entfernung ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsgutgebiet von der Planung nicht berührt.

### Nationalparke

Circa 180 m Luftlinie Richtung Norden befindet sich der Nationalpark Jasmund. Das Projekt hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

### Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope bekannt.

## **2.6 Archäologie und Denkmalpflege**

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz bekannt.

## **3. Umweltbericht**

Aufgrund der weitreichenden Erfahrung wird eine Kartierung als Grundlage des Arten-schutzfachbeitrages durchgeführt.

Der Umweltbericht wird gesondert als Anlage geführt und ist Bestandteil der Planung.

#### 4. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches bekommen die Fläche ein grundlegend neue Nutzungsart zugewiesen. Die Grünfläche wird zu Wohnbau Nutzung, jedoch bleibt ein nicht unerheblicher Bestandteil an Grünfläche durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen. Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad nach BauNVO definiert.

Die bisherige Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird zu einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Sporthalle bleibt mit als Fläche für Gemeinbedarf bestehen, wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung allerdings in die Wohnbaufläche integriert.

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>76.472,60</b>	<b>100,00</b>
Wohnbaufläche	71.329,30	93
Wald	5143,30	7

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle