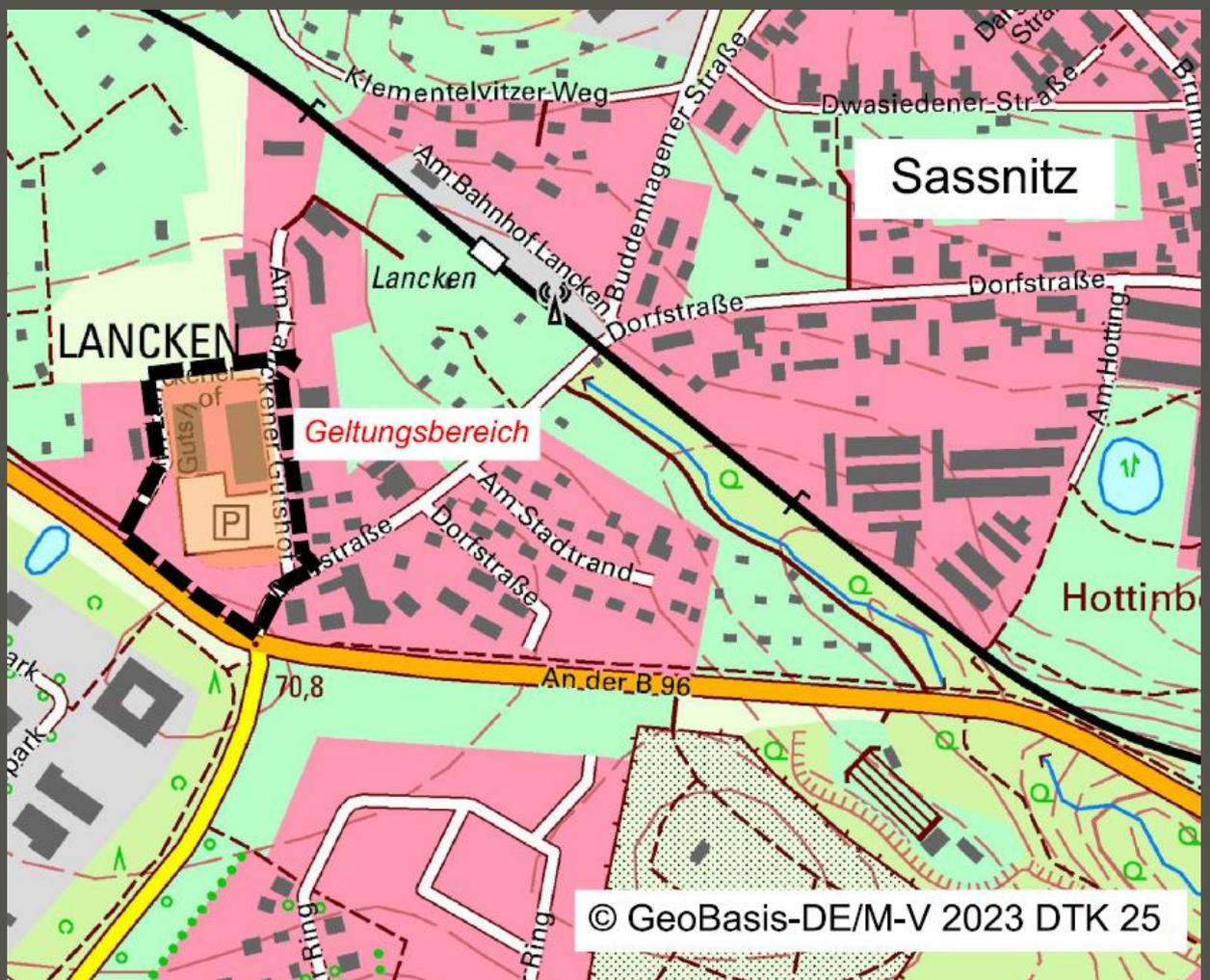


Stadt Sassnitz

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „Gutshof Lancken“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung  
März 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Umweltprüfung	16
6.4	Verkehrskonzept	17
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>20</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	20
8.2	Gewässer	20
8.3	Telekommunikation	20
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5	Brandschutz	21
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
9.1	Baudenkmale	22
9.2	Bodendenkmale	22
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>UVP-Vorprüfung</b> als gesonderter Teil der Begründung	

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Dem staatlich anerkannten Erholungsort, gelegen an der Ostküste Rügens und bekannt durch den direkt angrenzenden Nationalpark Jasmund und der Stubbenkammer mit ihren Kreidefelsen, ist die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet und nimmt mittelzentrale Funktionen wahr. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Zudem sollen sie als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte stabilisiert und ausgebaut werden sowie Arbeitsplätze und eine Basisinfrastruktur für die Bevölkerung des ihnen zugeordneten unmittelbaren Verflechtungsbereiches bereitstellen. Die Teilfunktion eines Mittelzentrums wird u.a. durch die internationale Anbindung des Standortes durch den Fährhafen bereitgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück eines bestehenden Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes für großflächigen Einzelhandel von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier: 750 m<sup>2</sup>) und dient vornehmlich dem Ausbau und späteren Ersatzneubau dieser Verkaufseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.456 m<sup>2</sup> im Rahmen einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur für das betreffende Quartiersumfeld entlang der Bundesstraße B 96 in der Ortslage Lancken.

Der durch Einzelhandel geprägte Standort, eingebettet in Wohnbebauung in siedlungsstruktureller Randlage ist im Vernehmen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz (Fortschreibung 2023) darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes zu gewährleisten.

Aufgrund der Übernahme wichtiger wohnortnaher Versorgungsfunktionen als solitärer Nahversorgungsstandort soll der bestehende Discounter kurzfristig eine Erweiterung erfahren und mittelfristig durch einen markt- und bedarfsgerechten Ersatzneubau abgelöst werden. Dazu liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Straße „Am Lancker Gutshof“, welche über die „Dorfstraße“ unmittelbar an die Bundesstraße B 96 und die Landesstraße L 29 anbindet. Zudem ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes durch die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes gewährleistet.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.2020 die Aufstellung des *2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Gutshof Lancken“* beschlossen. Der Regelungsbedarf des Bebauungsplans umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Lebensmitteldiscounters als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das mit der Planung in Anspruch genommene Areal ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Sassnitz zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan im beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des rund 1,58 ha umfassenden Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Darüber hinaus ist auf die bereits bestehende Nutzung und die daraus resultierenden Vorbelastungen z. B. durch Gebäude und Flächenversiegelungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant. Eine bereits durchgeführte standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht kam hier zu einem negativen Ergebnis und wird als gesonderte Anlage zur Begründung Bestandteil der Planung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daraus hervorgehend nicht notwendig.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Sassnitz** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2023
- Bestandsplan, Vermessungsbüro Krawutschke-Meißner-Schönemann, Hainholzstraße 6a, 18435 Stralsund vom 28.09.2010
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst die Flurstücke 19/5, 20/5, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/19, 21/2, 21/3, 21/4, 22/3, 22/5, 22/6, 22/7, 22/9, 22/10, 22/11, 23, 40/3 (teilw.), 41/1 (teilw.) und 41/2 der Flur 3 in der Gemarkung Lancken in einem Flächenumfang von etwa 1,58 ha.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP 4.1 [3]**).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**LEP 4.3.2 [1]**). Der Stadt Sassnitz ist raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. (**Konzentrationsgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [2]**). Die geplante Verkaufsfläche liegt mit ca. 1.456 m<sup>2</sup> im Rahmen einer heute branchenüblichen Verkaufsfläche und wird in ihrer Versorgungsfunktion der Stadt Sassnitz hinsichtlich Nahversorgung der Bevölkerung und touristischer Gäste gerecht. Eine wesentliche funktionale Beeinträchtigung der weiteren Versorgungsbereiche im Siedlungsgebiet der Stadt Sassnitz konnte im Rahmen einer *Auswirkungsanalyse* der Fa. CIMA, 10115 Berlin, ausgeschlossen werden (vgl. „*Einzelhandelsfachplanung*“ in diesem Kapitel). Ferner konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weiteren am Markt befindlichen Nahversorger festgestellt werden. (**Kongruenzgebot erfüllt**)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**LEP 4.3.2 [3] Abs. 1 und 2**). Das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des in Rede stehenden Discounters bildet sich als nahversorgungsrelevantes Sortiment ab. Bei dem Standort „Am Gutshof Lancken“ handelt es sich um einen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort. Ferner dient dieser der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (vgl. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sassnitz* sowie „*Einzelhandelsfachplanung*“ in diesem Kapitel). Weitere Versorgungsbereiche der Stadt Sassnitz werden nicht wesentlich beeinträchtigt. (**Integrationsgebot erfüllt**).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Kartendarstellung Blatt 1 des RREP-VP 2010

Dem **Ziel 3.1.3 [3] des RREP VP** entsprechend, ist die Stadt Sassnitz Bestandteil des Tourismusschwerpunktraumes an der Außenküste der Insel Rügen. Nicht zuletzt durch ihre Lage an der See und in direkter Nachbarschaft des Nationalparks Jasmund ist die saisonale touristische Frequentierung über das Jahr konstant hoch und erfährt in den letzten Jahren eine quantitative Ausdehnung. Der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes ist daher auch zur Versorgung der Feriengäste von herausgehobener Bedeutung. Eine Verbesserung der Versorgung durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche und die damit verbundene qualitative Aufwertung des Angebotes und des Einkaufserlebnisses entsprechen folglich den formulierten raumordnerischen Vorgaben. Eine Aufwertung des Standortes aus touristischer Hinsicht ist folglich zu erwarten.

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [1]** ist die Stadt Sassnitz der Status eines Grundzentrums zugeordnet, welches mittelzentrale Funktionen wahrnimmt. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nachbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nachbereichs bereitstellen (**Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO-M-V**).

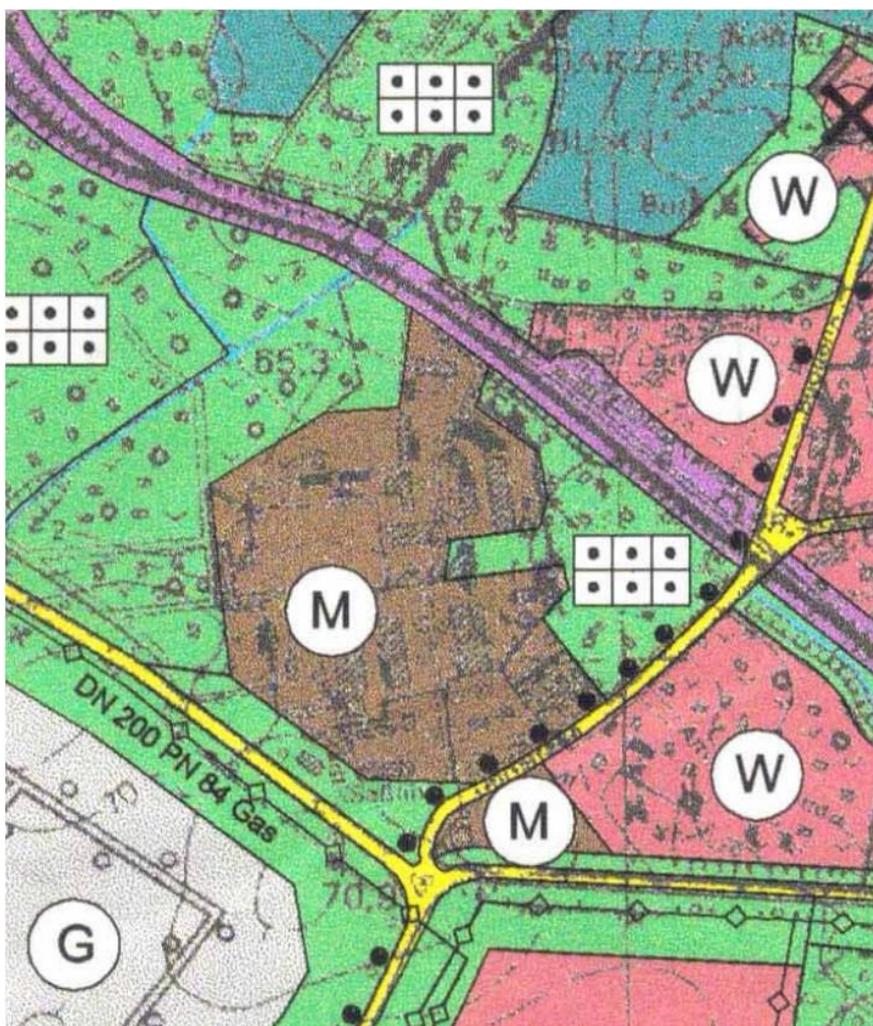
Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. (**Ziel 4.3.2 [1] RREP VP-LVO-M-V**)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. **(Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V).**

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 13.1 die Plangebietsfläche als Mischgebiet und im Randbereich untergeordnet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Der Bebauungsplan weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a (2) Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

## Einzelhandelsfachplanung

Gemäß der Fortschreibung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Sassnitz* (CIMA Beratung + Management GmbH, 23558 Lübeck, Beschlussfassung 21.02.2023) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 als solitärer Nahversorgungsstandort am Lanckener Gutshof mit einem bereits betriebenen LIDL-Markt ausgewiesen.



**Abbildung 3:** Räumliche Einordnung des prägenden Einzelhandelsstandortes,  
Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Sassnitz 2023

In siedlungsstruktureller Randlage befindlich, übernimmt der Standort dennoch wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen im Westen des Sassnitzer Kernstadtgebietes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept attestiert dem LIDL-Markt mit einer derzeit eisgewiesenen Verkaufsflächengröße von rund. 800 m<sup>2</sup> unterdurchschnittliche nicht mehr hinreichende Verkaufsfläche und weist bereits auf Bestrebungen des Betreibers zur Vergrößerung des Marktes hin.

Als Lebensmitteldiscounter, der ausschließlich auf Selbstbedienung setzt, liegen die Verkaufsflächen gleichartiger Einrichtungen bei Neubauprojekten heute zwischen rd. 1.100 bis in Einzelfällen 1.800 m<sup>2</sup>.

In seinem formulierten *Grundsatz 3: Sicherung der Nahversorgung* wird zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes für den bestehenden Standort am Lanckener Gutshof die Empfehlung ausgesprochen, Modernisierun-

gen vorzunehmen sowie bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen einzuräumen. Ferner sprechen sich die dargelegten *Steuerungsleitlinien für die Bauleitplanung* gleichermaßen für Erweiterungen in die Großflächigkeit zur Bestandssicherung statt großflächiger Neuansiedelungen aus.

Im zusammenfassenden Ergebnis wird dem Planvorhaben eine Konformität zu den relevanten Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Sassnitz aus 2023 attestiert.

Festgestellt wird darüber hinaus, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

Die vorliegende Planung erfüllt die Vorgaben der o. g. Einzelhandelsfachplanung und trägt durch die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion am Standort des Lebensmitteldiscounters zur Stärkung und Ergänzung des solitärer Nahversorgungsstandortes am Lanckener Gutshof bei.

Im Zusammenhang mit der erörterten Einzelhandelsfachplanung wurde durch den Investor eine Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erstellt. Mit der Erstellung wurde ebenfalls die Fa. CIMA Beratung und Management GmbH beauftragt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Wirkungsanalyse kommt in ihrer Wirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass aus ökonomischer Sicht zwar Umsatzverlagerungen zu erwarten sind, jedoch hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwartbar sind. Folglich sind weder zentrale Versorgungsbereiche funktionell oder hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit noch Strukturen wohnortnaher Versorgung der Bevölkerung wesentlich negativ beeinträchtigt. Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten lässt, jedoch dem langfristigen Erhalt des in Rede stehenden Lebensmittelnahversorgers dient und damit einhergehend zur Absicherung der wohnortnahen Versorgung beiträgt. Entsprechend den formulierten raumordnerischen Zielen des LEP M-V 2016 werden durch das geplante Vorhaben sowohl das Konzentrationsgebot, als auch das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot eingehalten (vgl. Ziele 4.3.2 [1 bis 3] LEP M-V 2016).

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

In seiner Lagebeziehung zum Siedlungskern der Stadt Sassnitz befindet sich der Änderungsbereich in westlicher Randlage. Gelegen in der Ortslage Lancken ist der Planbereich eingebettet in unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Osten. Einzelne Wohnhäuser sind zudem auch westlich angrenzend aufzufinden. Direkt nördlich ist das Gelände des alten Gutshofes Lancken gelegen, welches noch durch den ursprünglichen Bestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt wird, sich jedoch stark abgängig zeigt. Diesem angeschlossen verläuft die Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund mit eigener Haltestelle, dem Bahnhof Lancken sowie parallel hierzu der Tribberbach. Im westlichen und weiteren nördlichen Verlauf erstreckt sich eine Kleingartenkolonie. Im Süden des Plangebietes verläuft von West nach Ost die Bundesstraße B 96, welche sowohl räumlich trennend, als auch infrastrukturell prägend wirkt. Im weiteren südlichen Verlauf, jenseits der Bundesstraße, ist ein Gewerbegebiet mit angeschlossenes Photovoltaikanlage gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Betriebsgelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters einschließlich des zugehörigen Kundenparkplatzes sowie der zugehörigen Erschließungsstraßen. Er entspricht in seiner Ausdehnung der Ursprungsplanung.

Die Verkaufseinrichtung einschließlich Warenanlieferung befindet sich nördlich; die Stellplätze werden als Kundenparkplatz im südlichen Teil des Planungsraumes vorgehalten.

Ein ehemals im westlichen Teil des Plangebietes befindliches Scheunengebäude ist mittlerweile abgebrochen worden, sodass der LIDL-Markt nunmehr solitär im Plangebiet platziert ist.

Erschlossen wird der Planungsraum ausgehend von der westlich verlaufenden Straße „Am Lanckener Gutshof“, welche wiederum unmittelbar über die Dorfstraße an die Bundesstraße B 96 anbindet und einen Verkehrsknotenpunkt mit der an dieser Stelle wiederum beginnenden und nach Binz sowie Putbus führenden Landesstraße L 29 bildet.

Im Wesentlichen ist der Planungsraum maßgeblich geprägt durch das bestehende Marktgebäude sowie den dazu gehörigen Verkehrswegen und Stellplätzen, wodurch ein äußerst hoher Versiegelungsgrad von ca. 90% erreicht wird. Die Fläche des ehemaligen Scheunengebäudes, welches nunmehr abgebrochen worden ist, soll im Rahmen der Wiedernutzbarmachung in die geplante Markterweiterung und den späteren Neubau hinzugezogen werden.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei 70 m DHHN 2016 und ist nahezu eben.

Wertbiotope sowie geschützte Biotop sind im Planungsraum nicht vorhanden. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-

Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.



**Abbildung 4:** Luftbildauszug mit 3D-Gebäudekubaturen, der Planungsraum ist blau gekennzeichnet (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

Die kurzfristig geplante Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes sowie der mittelfristig geplante Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters in einem wohnortnahen Nahversorgungsbereich erzeugt trotz der Erhöhung der betriebsbezogenen Verkaufsflächenzahl keinerlei städtebauliche Spannungen, denn das städtebauliche Konzept beinhaltet ausschließlich eine notwendige Erweiterung des baulichen Bestandes in der Grundfläche als Maßnahme der Innenentwicklung sowie die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächenzahl für den großflächigen Einzelhandel.

Damit orientiert sich die Planung an den heutigen marktüblichen Erwartungen der Kunden und Einzelhandelsunternehmen an eine moderne Marktaufteilung mit breiten Gängen und ansprechend präsentem Warensortiment.

Weitere städtebauliche Anforderungen bestehen auch aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Planungsraumes nicht.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der bestehende Lebensmittel-Discounter durch eine Erweiterung des Bestandes sowie einen späteren Ersatzneubau mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen abgelöst werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Vorliegend wird auch schon im Bestand ein Versiegelungsgrad von gut 90 % erreicht. Die bisher nicht versiegelten Freiflächen haben keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit eines baulich bereits stark vorgeprägten Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i. V. m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 setzte seinerzeit eine Grundflächenzahl von 0,6

mit einer gemäß § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 50% (bis maximal 0,8) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Entsprechend wird der maximale Versiegelungsgrad von maximal 80% auch im Hinblick auf die Ursprungsplanung und den seinerzeit resultierenden Eingriffsregelungen nicht überschritten und bewegt sich analog zur Ursprungsplanung. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Die Planung schöpft damit die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale vollständig aus.

Der neue Markt sowie die im Vorfeld avisierte Bestandserweiterung mit einer benötigten Verkaufsflächenzahl von bis zu 1.456 m<sup>2</sup> soll im nördlichen Teil des Planungsraumes errichtet bzw. umgesetzt werden, während der südliche Bereich zur Organisation der Stellplatzsituation sowie zur Herstellung der Zufahrt für den Kundenverkehr genutzt wird. Dies entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Nutzungskonzept.

Durch die Festlegung der Baugrenze und die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, sowie für private Grünflächen wird dieser planerische Ansatz verbindlich.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 7,0 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl.

Da sich das anstehende Gelände nahezu homogen bei etwa 70,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 bewegt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist damit auf 77,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

*1.1.1 Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig ist ein Discounter mit folgenden Sortimenten:*

- Nahrungs- und Genussmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden auf insgesamt maximal 1.456,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*

*1.1.2 Stellplätze, Packstationen, Parkplatzschranken, Werbepylonen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

- 1.1.3 *Die maximale Anzahl von zwei Werbepylonen darf nicht überschritten werden.*
- 1.1.4 *Werbetafeln oder Plakatwände sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ausschließlich direkt an der Gebäudefassade zulässig.*
- 1.1.5 *Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.6 *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 77 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 beschränkt.*
- 1.1.7 *Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig.*
- 1.1.8 *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt.*
- 1.1.9 *Dächer sind flach oder flachgeneigt (max. 25 Grad) auszuführen. Einzelne Aufbauten wie Attiken oder Erker sind auch mit steilerer Neigung zulässig.*
- 1.1.10 *Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen o.ä.) ist ausschließlich auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° sind diese Anlagen nur flachverlegt auf der Dachhaut oder flachbündig in diese integriert zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° sind diese Anlagen aufgeständert mit einer maximalen Modulneigung von 15° unter Einhaltung eines Abstandes von jeweils 3,00 m zu jeder Außenkante des Gebäudes zulässig. Es sind Anlagen mit einer Antireflexionsschicht zu verwenden. Eine Antireflexionsbeschichtung kann entfallen, wenn durch eine Blendanalyse mögliche Blendwirkungen ausgeschlossen werden können.*

### **6.3 Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Eine durchgeführte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 UVPG kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der dort beschriebenen und bewerteten Schutzgüter nicht festgestellt werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht notwendig.

### **Vermeidung und Minimierung**

Notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen auf den geplanten Gebäudeabbruch innerhalb des Geltungsbereichs. Grundsätzlich muss der Abbruch von Gebäuden durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten entsprechend geeignete Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Gebäuden innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

### **6.4 Verkehr**

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und den hier bestehenden Discounter werden die Zufahrtsmöglichkeiten weiterhin über die Dorfstraße gebündelt. Die Dorfstraße ihrerseits bindet unmittelbar an den Knotenpunkt zur Bundesstraße B 96 – Landstraße L 29 an, welcher die überörtliche Erschließungsebene erschließt.

Für den Discounter selbst sollen die in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes 13.1 festgesetzten und somit bisher genutzten Zufahrten auch weiterhin Verwendung finden. Dies betrifft die verkehrlichen Zufahrtsmöglichkeiten im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich des in Rede stehenden Geltungsbereiches. Ergänzend wird zur Herstellung der fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes ein von Süden nach Norden führender, kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m in die Planung aufgenommen. Dieser bindet im Süden des Plangebietes an eine bestehende

Ampelquerung der Dorfstraße für Fußgänger und Radfahrer an und stellt eine zusätzliche und sichere Erreichbarkeit des Discounters für unmotorisierte Marktbesucher her. Die Beschaffenheit dieser Anbindung wird in vollständig versickerungsfähiger Weise als wassergebundene Decke heraufgeführt.

Resultierend ist in Summe eine ausreichende Anbindung an weiterführende Erschließungswege sowohl für den Lieferverkehr als auch für Kunden-PKW, Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Im Südlichen Planbereich wird zudem auch weiterhin ein sich im Planungsbestand bewogender Radweg festgesetzt.

Die Überplanung als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erzeugt jedoch keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen oder eine Veränderung des spezifischen Verkehrsaufkommens über die derzeitige Situation hinaus.

## 7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde im Hinblick auf die im Festsetzungskatalog zulässigen Nutzungen ermittelt, wie hoch der zu erwartende Beurteilungspegel an den Häusern der im unmittelbaren Umfeld befindlichen Wohnnutzungen sein wird. In diesem Rahmen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden. Zu diesem Ergebnis kommt die durch das im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Gutshof Lancken“ der Stadt Sassnitz erstellte **Lärmschutzgutachten des Büros für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs, 26871 Papenburg vom 31.07.2024 (siehe Anlage)**.

Als zulässige Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel wurden gemäß der TA-Lärm zulässigen Richtwerte zur Beurteilung herangezogen. Im Ergebnis ist festzustellen, *„dass die Richtwerte an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden eingehalten werden.“* Im Fazit bestehen „aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken“.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie nicht erforderlich. Die energetische Optimierung des neu zu errichtenden Gebäudekörpers ist auf eine Verbrauchsreduzierung ausgelegt. Sollten von den bisherigen Verbräuchen abweichende Bedarfe, z.B. für eine bereitgestellte Ladeinfrastruktur für den Individualverkehr zur Unterstützung der Klimaziele der Bundesregierung, ist dies mit dem mit dem jeweiligen Versorger in enger Abstimmung umzusetzen. Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auch weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt. Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

### **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist derzeit nicht erforderlich.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

**Hinweise:**

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

**8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird der Löschwasserbedarf auch weiterhin über eine im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Löschwasserentnahmestelle abgedeckt. Diese wird durch eine ebenfalls vorhandene, unterirdisch errichtete Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 200 m<sup>3</sup> gespeist.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale betroffen.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

#### ***Hinweis:***

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## 10. Auswirkungen

Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung die Aufstellung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen. Zielstellung des § 13a BauGB ist es entsprechend, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.<sup>1</sup>

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Stadt Sassnitz hinreichend berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eine durchgeführte **standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG** kommt in ihrer Zusammenfassung zu dem Schluss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der in ihr beschriebenen und bewerteten Schutzgüter unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht festgestellt werden kann. Entsprechend ist eine tiefergehende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die in der in Rede stehenden Planung mit 0,8, im Vergleich zur Ursprungsplanung mit 0,6, um 20 Prozentpunkte höher ausgewiesene **Grundflächenzahl (GRZ)** muss aufgrund einer im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 13.1 (siehe Begründung vom 24.05.2007) festgelegten Überschreitung von +50% (bis max. 0,8) keiner Neubewertung unterzogen werden, da der maximal anzunehmende Versiegelungsgrad unverändert verbleibt und darüberhinausgehende Eingriffe nicht geplant sind.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Immissionswirkungen vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von

Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der derzeit zulässigen Umweltauswirkungen.

Der Planungsraum ist vollständig mit den **Ver- und Entsorgungsleitungen** erschlossen.

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass Überbauungen der Leitungen nicht zulässig sind.

Bei Annäherung und Kreuzung der Leitungen sind die Leitungsschutzanweisungen der jeweiligen Versorger und Rechtsträger zu beachten.

Grundsätzlich geht die Stadt Sassnitz davon aus, dass die Anforderungen und Vorschriften des **besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG** auf die Ebene der Vorhabenzulassung durchgreifen. Entsprechend sind gewisse Grundsätze für die nachfolgende Zulassungsebene zu beachten, mit deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Dazu gehört unter anderem, dass die Baufeldfreimachung für Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen August und März stattfinden sollten. Sofern sich diese Bauzeitenregelung nicht einhalten lässt, ist das Baufeld durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung besonders oder streng geschützter Arten zu kontrollieren.

Die Ergebnisse sollten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen unmittelbar abgestimmt werden. Sofern eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten innerhalb des Änderungsbereiches festgestellt werden, müssen dann entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Arten bzw. deren Lebensformen und Fortpflanzungsstätten abgeleitet werden.

---

<sup>1</sup> M-L. WALLRAVEN-LINDL, A. STRUNZ, M. GEISS, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Leon Kräusche

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.