

Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

Erneute Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz

- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) -

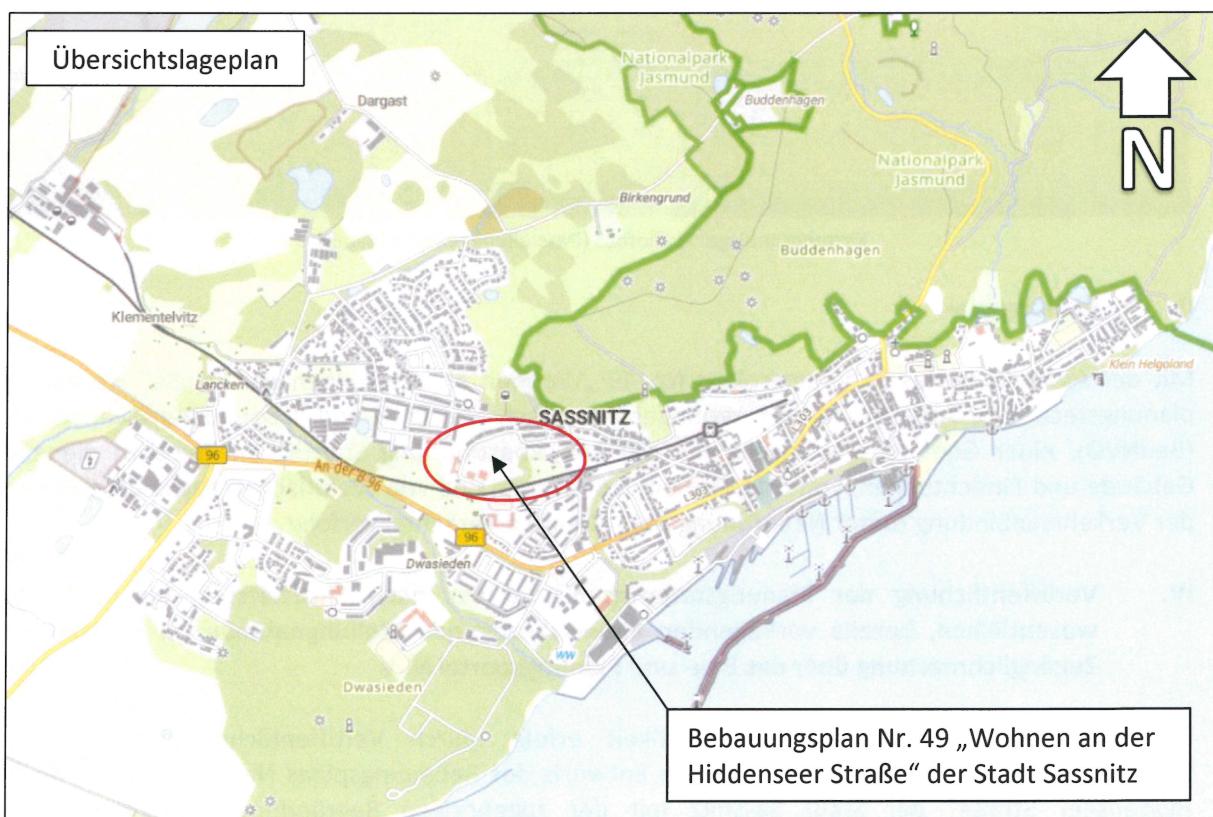
I. Grund für die erneute Bekanntmachung

In der Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz vom 18. September 20215, bekanntgemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 11/2025 vom 22. September 2025, wurde unter den umweltbezogenen Dokumenten, die Bestandteile der veröffentlichten / ausliegenden Unterlagen sind, nicht der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag aufgeführt. Dies wird mit dieser erneuten Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung berichtigt. Gleichzeitig werden die Arten umweltbezogener Informationen ergänzt. Vor dem Hintergrund dieser Änderungen und der damit verbundenen erneuten Bekanntmachung werden der Veröffentlichungszeitraum nach Punkt IV und der Auslegungszeitraum nach Punkt V bis zum 20. November 2025 verlängert.

II. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz

Durch die Stadt Sassnitz wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ für den Bereich um die ehemalige Oberschule IV in der Hiddenseer Straße 26, die Sporthalle in der Hiddenseer Straße 26, den ehemaligen Sportplatz in der Hiddenseer Straße und die angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen aufgestellt.

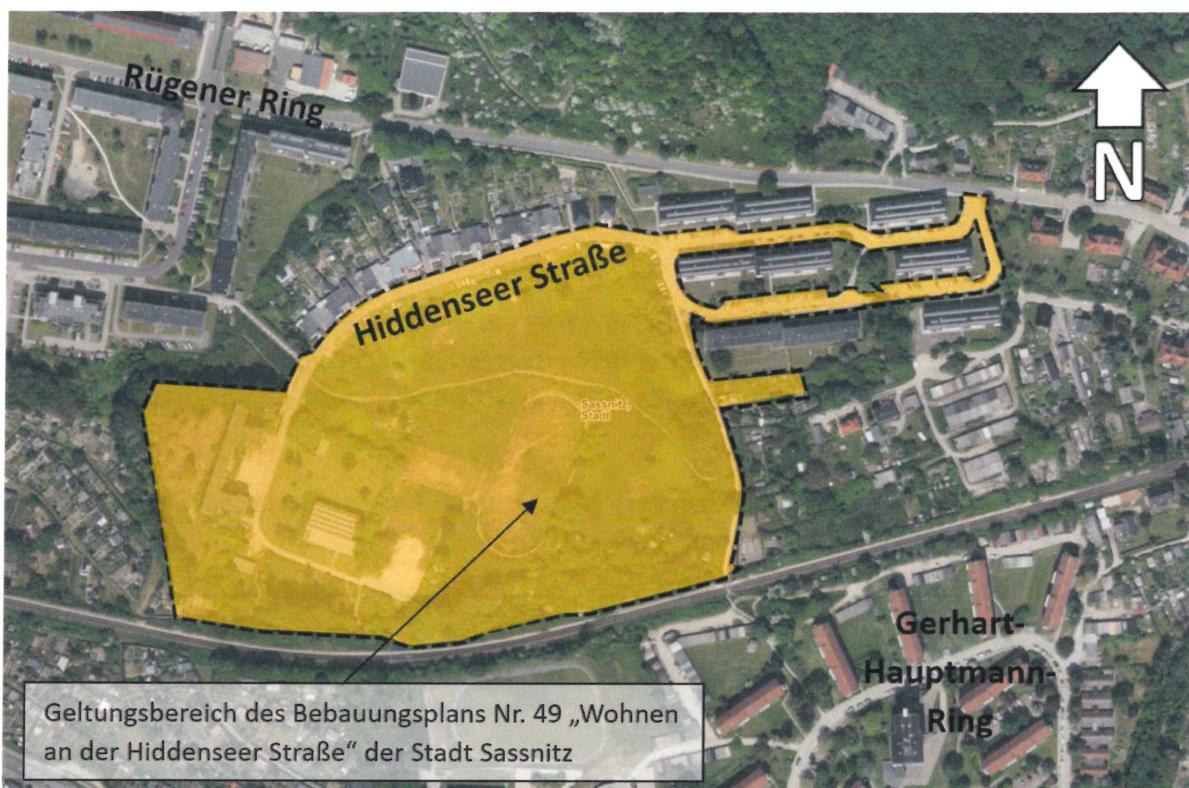
Die Einordnung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ im Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ wird im Norden durch die Einzelhausbebauung in der Hiddenseer Straße 10a und 10b, die Reihenhausbebauung in der Hiddenseer Straße 10 bis 25 und die Mehrfamilienhausbebauung in der Merkelstraße 35 bis 43, im Osten durch die Mehrfamilienhausbebauung in der Merkelstraße 44 und 45 und in der Lenzer Straße 1 bis 9 und die südlich an die Mehrfamilienhausbebauung in der Lenzer Straße 1 bis 3 angrenzenden Kleingärten, im Süden durch die Bahnanlagen sowie im Westen durch die Kleingartenanlage umschlossen

Auf die Anpassungen des Geltungsbereichs im Verfahren (siehe Bekanntmachung über die 2. Erweiterung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 11/2025 vom 18. September 2025) wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ ist nachstehend zeichnerisch dargestellt:



Kartengrundlage: Orthofoto (Darstellung ohne Maßstab)

III. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ werden die planungsrechtliche Absicherung von Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, von öffentlichen Grünflächen und von Waldflächen sowie die Regelung der Verkehrsanbindung (unter Neuordnung des ruhenden Verkehrs) verfolgt.

IV. Veröffentlichung der Planungsunterlagen und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet und Zugänglichmachung über das Bau- und Planungsportal M-V

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung des von der Stadtvertretung am 29. Juli 2025 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz mit der zugehörigen Begründung, einschließlich des Umweltberichts, (Planungsunterlagen) sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

**vom 29. September 2025 bis zum 20. November 2025
(jeweils einschließlich dieser Tage)**

im Internet unter der Adresse <https://www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitz/karte>.

Die Planungsunterlagen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Öffentlichkeit in dieser Zeit auch über das Bau- und Planungsportal M-V als zentrales Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.bauportal-mv.de>) zugänglich.

V. Alternative Zugangsmöglichkeit mit Hinweis

Zusätzlich zur vorstehend bezeichneten Veröffentlichung im Internet und zur Zugänglichmachung über das Bau- und Planungsportal M-V wird der Öffentlichkeit durch die Stadt Sassnitz eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in Form der öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29. September 2025 bis zum 20. November 2025 (jeweils einschließlich dieser Tage) bei der Stadt Sassnitz, Hauptstraße 34 in Sassnitz, dort in der Bauverwaltung in der II. Etage im Raum 1.4,

- montags von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr,
- dienstags von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr,
- donnerstags von 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr und
- freitags von 9:00 - 12:00 Uhr

zur Verfügung gestellt. Hierauf wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz Nr. 4 BauGB hingewiesen.

VI. Hinweise

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz Nr. 1 bis 3 BauGB darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können.
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (E-Mail-Adresse der Stadt Sassnitz für diesen Zweck: bauleitplanverfahren@sassnitz.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. in Schriftform oder zur Niederschrift) abgegeben werden können und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

VII. Bestandteile der veröffentlichten / ausliegenden Unterlagen

Bestandteile der veröffentlichten / ausliegenden Unterlagen sind die folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 23. Februar 2024,
- Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - vom 11. März 2024,
- Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts vom 05. März 2024,
- Stellungnahme der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern - Forstamt Rügen vom 29. Februar 2024,
- Stellungnahme des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 22. März 2024,
- Stellungnahme des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2024,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25. März 2024,

- Stellungnahme des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 26. März 2024,
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“ vom 19. Februar 2025 und
- Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 14. Februar 2024.

Bestandteile der veröffentlichten / ausliegenden Unterlagen sind weiter die folgenden umweltbezogenen Dokumente:

- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrunduntersuchung
- Verkehrstechnische Untersuchung (2. Fortschreibung)
- Regenwasserkonzept (Konzeption zur Vermeidung von Niederschlagswassereinleitung in das vorhandene System) mit Lageplan, Erläuterungsbericht und Plan mit schematischer Darstellung
- Kurzbericht zur Biotopkartierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

VIII. Arten umweltbezogener Informationen

Es sind die folgenden Arten umweltbezogener Informationen (Zusammenfassung der behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Charakterisierung) verfügbar:

Menschen

- Lärmemissionen / Visuelle Wahrnehmung / Erholungsnutzung / Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Potentielle Immissionen (wie Schall, Abgase, Funkenflug und Abriebe) durch den Bahnbetrieb auf den angrenzenden Bahnanlagen und durch die Erhaltung dieser Bahnanlagen
- Immissionen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Sporthalle
- Potentielle Lärmemissionen auf die umliegende Nutzung durch den späteren Verkehr im Plangebiet
- Gefahren durch die Oberleitung im Bereich der Bahnanlagen
- Prognostische Verkehrserzeugung / Leistungsfähigkeitsberechnungen und Stauraum / Durchschnittlicher Tagesverkehr

Tiere und Pflanzen

- Baumbestand / Biotope mit gesetzlichem Schutzstatus / Geschützte Pflanzen / Biotoptypen / Gehölzentnahmen
- Vorkommen gefährdeter Tierarten (Säugetiere / Amphibien / Reptilien / Brutvögel (Ungefährdete Freibrüter / Ungefährdete Höhlen-/ Nischenbrüter / Ungefährdete Gebäudebrüter / Wertgebende Freibrüter / Wertgebende Offenlandbrüter / Wertgebende Höhlen-/ Nischenbrüter / Wertgebende Gebäudebrüter) / Rast- und Zugvögel / Insekten) / Vielfalt von Tieren / Nachweise von Tieren / Kartierung / Vorhabenbedingte Wirkungen auf Tiere durch Flächeninanspruchnahme, Kollisionsgefahr, Scheuch- und Störwirkungen aufgrund von Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen und optische Störwirkungen, Schadstoffeinträge, Schadstoffemissionen, Beseitigung- oder Sanierung der Bestandsgebäude, Zerschneidungswirkung und Stickstoffemissionen
- Veränderung der Gebietskulisse durch neu entstehende Gebäude und Außenanlagen
- Störungen durch Haustiere und Menschen
- Informationen zu Pflanzabständen zu den Bahnanlagen

Boden

- Filter- und Pufferfunktion des Bodens / Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Wertvoller Boden, Kulturgut / Anthropogene Beeinträchtigungen / Altlasten

- Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz
- Bodenschichten
- Bodenverdichtungen
- Versickerungsmöglichkeiten und Versickerungsanlagen
- Entsiegelungspotential
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen
- Theoretische Munitionsfunde

Fläche

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen / Naturnähe der Freiflächen / Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe / Flächenverbrauch
- Bisherige und geplante bauliche Nutzung
- Flächenbilanz

Wasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers / Grundwasserneubildung, -dynamik / Grundwasserbeschaffenheit
- Oberflächengewässer (Keine Oberflächengewässer im Plangebiet)
- Trinkwasserschutzzonen (Lage des Plangebiets außerhalb von Trinkwasserschutzzonen)
- Grundwasserverhältnisse
- Informationen zur Niederschlagsmenge
- Versickerungsmöglichkeiten und Versickerungsanlagen
- Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung
- Hydraulische Überlastung des Tribber Bachs

Klima und Luft

- Veränderung des Klimas / Veränderung der lufthygienischen Situation / Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren / Klimawandel / Zuordnung des Klimas / Informationen zur Niederschlagsmenge / Informationen zur Kaltluftproduktion

Wald

- Waldflächen
- Waldabstand nach § 20 Landeswaldgesetz M-V

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter (Keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet)
- Keine Ausweisung als Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Biologische Vielfalt

- Naturnähe / Vielfalt / Biotopverbund / Lage in Schutzgebieten

Landschaftsbild / Ortsbild

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit / Charakter / Erkennbarkeit / Erholung
- Naturräumliche Zuordnung und Gliederung
- Visuelle Wahrnehmung

Schutzgebiete

- Lage von Schutzgebieten
- Biotope
- Biotopkartierung
- Biotoptypenbewertung
- Kompensationsbedarf

Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen

Störfälle

- Keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen im Plangebiet und im Einwirkbereich

Hinweis

Der Umweltbericht enthält unter seinem Punkt 7 eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

IX. Einsichtnahme in Planungsvorschriften

Die dieser Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Sonstige Vorschriften) können bei der Stadt Sassnitz, Hauptstraße 34 in Sassnitz, dort in der Bauverwaltung in der II. Etage im Raum 1.6, eingesehen werden.

X. Einstellung dieser Bekanntmachung in das Internet und in das Bau- und Planungsportal M-V

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird durch die Stadt Sassnitz in das Internet unter <https://www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitz/karte> und in das Bau- und Planungsportal M-V (zentrales Internetportal des Landes) unter (<https://www.bauportal-mv.de>) eingestellt.

XI. Datenschutzinformationen

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Datenschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Zur Verarbeitung personenbezogener Daten ist die Stadt Sassnitz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ nach § 4 Absatz 1 Datenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. Artikel 6 Absatz 1 lit. b, c, e Datenschutz-Grundverordnung befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie der Stadt Sassnitz zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen diese bei der Bearbeitung Kenntnis erlangt, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte zum Aufstellungsverfahren. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Stadtvertretung werden Ihre personenbezogenen Daten anonymisiert.

Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter datenschutz@ego-mv.de an den behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie der Verantwortliche nach der DSGVO Ihre Daten verarbeitet (Artikel 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Artikel 16 DSGVO), falls der Verantwortliche nach der DSGVO falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeitet.

- Sie können beantragen, dass der Verantwortliche nach der DSGVO Ihre personenbezogenen Daten bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen unverzüglich löscht (Artikel 17 DSGVO).
- Sie können von dem Verantwortlichen nach der DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung verlangen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen (Artikel 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Artikel 21 DSGVO).

Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Diese Bekanntmachung ist zu Informationszwecken ab dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Sassnitz unter

<https://www.sassnitz.de/seite/378734/bekanntmachungen.html>

abrufbar.

Sassnitz, den 01. Oktober 2025



L. Kräusche
Bürgermeister

