

Öffentlichkeitsunterrichtung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ der Stadt Sassnitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Unterrichtungsexemplar gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Öffentlichkeitsunterrichtung vom 24.11.2025 bis zum 19.12.2025



Stadt Sassnitz

Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im November 2025

Erarbeitung des Dokuments:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH
Regionalbüro Rügen
[www.sigmaplan.de]



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	2
1.1 Geltungsbereich.....	2
1.2 Planungszweck und Planungsziele	2
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Landesentwicklungsplanung 2016 (LEP 2016).....	3
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 2024 (RREP 2024 -Entwurf)	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
3. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
3.1 Verfahren	5
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Maß der baulichen Nutzung	5
3.4 Erschließung	6
3.5 Naturschutz.....	6
3.6 Denkmalschutz	6
4. Auswirkungen.....	6

Anlage: Präsentation aus der Öffentlichkeitsveranstaltung vom 11.11.2025

1. Grundlagen

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, auf den Flurstücken 315, 324/2, 324/3, 324/4, 324/5, 325/1, 325/2, 326/1 und 326/2 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz Planungsrecht für senioren- und altersgerechtes Wohnen zu schaffen. Innerhalb der Stadt Sassnitz wird diese Form des Wohnraums stark nachgefragt, das Angebot in diesem Wohnsegment ist allerdings nicht ausreichend. Somit möchte die Stadt Sassnitz diesem Defizit entgegenwirken.

Die Grundstücke liegen im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben aber nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Gebot der Einfügung in die nähere Umgebung wird durch das geplante Vorhaben nicht gewahrt, so dass eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Zusätzlich sind Belange des Natur- und Denkmalschutzes zu beachten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens werden somit über die Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt. Die Stadt Sassnitz hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ gemäß § 13a BauGB am 05.12.2023 beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Grünflächen geprägt. Im Süden befinden sich Stellplätze vorhandener Bestandsbebauung. Im Westen des Geltungsbereiches wird ebenso die Victoriastraße in die Planung einbezogen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Flurstücke 327 und 329. Angrenzend an die Grundstücksgrenze befinden sich Nebenanlagen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke 331/1, 331/2 und 333/3. Diese sind durch Wohnbebauung und deren Gärten geprägt. Die Gebäude auf den Flurstücken befinden sich unter Denkmalschutz. Südlich grenzt der Geltungsbereich ebenfalls an Bestandsbebauung der Flurstücke 320/2 und 323/2. Der Geltungsbereich beinhaltet die angrenzenden Stellplätze dieser Wohnbebauung. Der westliche Geltungsbereich grenzt an die Bestandsbebauung der Flurstücke 312/2, 313 und 316. Diese sind ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt.

1.2 Planungszweck und Planungsziele

Durch die Planung werden innerstädtische Flächen reaktiviert. Mit der Bauleitplanung wird ebenfalls eine geordnete städtebauliche Einfügung in die Umgebung gesichert.

Die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes fließen in die Planungsziele mit ein und übergeordnete Belange werden direkt mit einbezogen.

Das Vorhaben schafft die Möglichkeit für Wohnraum, der innenstadtnah und zentral liegt. Damit können kurze Wege des alltäglichen Bedarfs umgesetzt werden. Zusätzlich wird

planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, altersgerechten Wohnraum zu errichten und die hohe Nachfrage nach dieser Wohnform zu bedienen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung 2016 (LEP 2016)

Im Landkreis Vorpommern-Rügen wird ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 20 Prozent erwartet. Die Altersstruktur wird sich stark verändern und künftig werden bis zu einem Drittel der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein (vgl. LEP 2016, S. 16). Die künftige Siedlungsentwicklung sollte sich angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen und hoher Infrastrukturfolgekosten vor allem an der Bestandserhaltung durch Nutzung von Baulücken, Baulandreserven, Brachflächen, Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und an einer maßvollen Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen ausrichten. Planungsentscheidungen müssen verstärkt die Prognosen zur Bevölkerungs-, Alters- und Haushaltsstruktur einbeziehen, wobei Inneneinwicklungspotenziale vorrangig genutzt werden sollen (vgl. LEP 2016, S.46f). Des Weiteren wird der wachsende Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung hervorgehoben (vgl. LEP 2016, S. 78).

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. LEP 2016, S. 31).

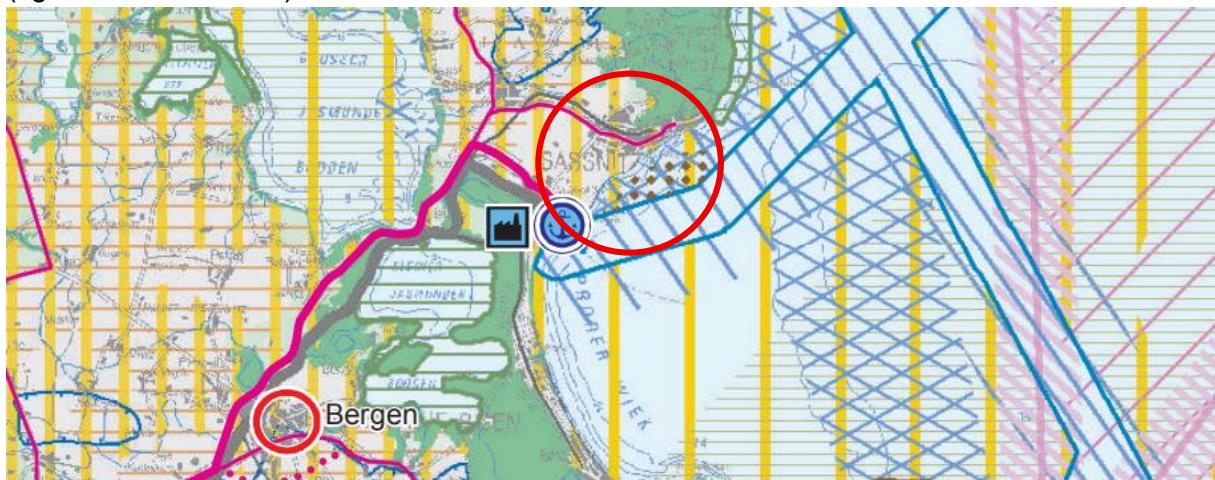


Abb. 1: Ausschnitt Sassnitz LEP 2016, Quelle: LEP M-V 2016-Karte

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 2024 (RREP 2024 -Entwurf)

Der Entwurf des RREP 2024 weist Sassnitz als Grundzentrum mit Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen aus (vgl. RREP-Entwurf 2024, S. 9). Bereits das RREP 2010 weist auf die besondere Bedeutung für die Wohnform des altersgerechten Wohnens und Seniorenwohnen hin:

„Die Region ist aufgrund ihrer Lage an der Küste und der hervorragenden naturräumlichen Ausstattung als Standort für Altersruhesitze prädestiniert. Die Ausweisung von

Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen“ (Regionaler Planungsverband Vorpommern 2010, S. 47).

Ebenso wird auf den sozialen Aspekt im Entwurf des RREP 2024 hingewiesen, dass gerade in den zentralen Orten der Planungsregion Angebot geschaffen werden sollen, die pflegerische Dienste, Alten- und Krankenpflege oder andere ergänzende Dienste beinhalten.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: B-Pan Pool

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen verbunden mit einer angemessenen Nachverdichtung dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, kann das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB beschleunigt durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Konkretisierung durch Ausnahmen oder Unzulässigkeiten wird im Rahmen des Verfahrens erfolgen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll im Geltungsbereich mit 0,4 festgesetzt werden. Diese darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen im Plangebiet untergebracht werden können. Zeitgleich kann einer weiteren Belastung der Victoriastraße durch ruhenden Verkehr entgegengewirkt werden.

Im Geltungsbereich werden maximal drei Geschosse als zulässig festgesetzt. Dies orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu beachten, vor allem auch unter Betrachtung denkmalgeschützter Gebäude östlich des Geltungsbereiches.

3.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Victoriastraße.

Technische Erschließung

In der Victoriastraße befindet sich eine Schmutzwasserleitung. In der Hauptstraße befinden sich ebenso Leitungen für Trink- und Regenwasser.

Die technische Erschließung wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert.

3.5 Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Buche. Diese wird erhalten und die Planung integriert. Die Buche wird als Bestandteil des Freiraums genutzt und dient als Schattenspender und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

3.6 Denkmalschutz

Im Rahmen der Planung müssen Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude der Herrmann-Bebel-Straße 2, 3 und 3a ausgeschlossen werden. Dies wird in der Planung durch die Begrenzung der Geschossigkeit, die maximale Höhe baulicher Anlagen und die städtebauliche Positionierung berücksichtigt.

Aus diesem Grund wurde sich städtebaulich für eine Gebäudeflucht entlang der Victoriastraße entschieden, da so ausreichen Abstand gewahrt werden kann.

4. Auswirkungen

Durch die Planung wird eine städtebauliche Lücke innerhalb der Victoriastraße geschlossen, der ruhende Verkehr geregelt und geordnet.

Durch die Planung wird einer gegenwärtigen Grünfläche eine Bebauung zugeführt. Dadurch werden Flächen für Hauptkörper, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ der Stadt Sassnitz für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.