

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 1 -

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG

Vorhaben:

1. Änderung des Bebauungsplan 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ der Stadt Sassnitz

Verfahren:

Antrag auf Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ohne Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß 13a BauGB

Antragssteller:

KVL International GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin

1. Merkmale des Vorhabens

Mit Datum vom 09.04.2024 hat die Stadt Sassnitz per Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 „Fährterrassen Trelleborger Straße“ eingeleitet. Geplant ist die Änderung des SO2 „Wohnen und Ferienwohnen - Fährterrassen“ für die Nutzungsart eines Beherbergungsgewerbes bis 299 Betten zu erweitern. Entsprechend der Nutzungsart werden auch die GRZ und GFZ sowie die Gebäudehöhen behutsam angepasst.

Die Festsetzungen lassen sich im Rahmen des bereits rechtskräftigen Sondergebietes anpassen. Die geplante Gebietsausweisung erfolgt entsprechend der geplanten Hauptnutzung durch die Benennung der Zweckbestimmung SO2 „Hotel und Ferienwohnen“.

Der Standort befindet sich innerhalb der Ortslage von Sassnitz und betrifft ein bereits überplantes Gelände. Die Fläche ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Angrenzend befindet sich der Stadthafen und Wohnbebauung im Bestand. Teilweise bereits umgesetzt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

Es sind keine Biotope oder Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) betroffen.

| Betroffenheit | | | | | |
|---------------------------------|---|-------|--------|-----------|-----------|
| Nr. | Merkmal des Vorhabens | Keine | Gering | erheblich | Zu prüfen |
| 1 Merkmale des Vorhabens | | | | | |
| 1.1 | <p>Größe des Vorhabens: 0,72 ha</p> <p>In der geplanten und beantragten Änderung des Bebauungsplans soll es ermöglicht werden, ein Beherbergungsgewerbe mit maximal 299 Betten zur errichten. Hier wird in der betroffenen Fläche die GRZ von 3.548 m² auf 4.141 m² angehoben. Die GFZ hat eine Vorprägung von ca. 9.462 m². Diese wird mit 1,9 auf ca. 11.236 m² angehoben.</p> <p>Die Bettenanzahl ist auf maximal 299 Betten begrenzt. Damit fällt das Vorhaben in eine UVPG Vorprüfung des Einzelfalls. Stellplätze werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 nachgewiesen.</p> | x | | | |
| 1.2 | <p>Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben</p> <p>Am Vorhabenstandort befindet sich angrenzend kein gleichartiges Vorhaben. Da es sich um eine Änderung eines bereits umgesetzten Vorhabens handelt, wären die Zusammenwirkungen mit anderen bestehenden Vorhaben entsprechend des Istzustands.</p> | x | | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 3 -

| | | | | | |
|--------------|--|---|--|--|--|
| 1.3 | Nutzung der Gestaltung der natürlichen Ressourcen | | | | |
| 1.3.1 | Wasser Im Geltungsbereich werden keine Gewässer genutzt oder überplant. | x | | | |
| 1.3.2 | Boden Innerhalb des Geltungsbereiches besteht bereits die Fläche zu ca. 3.200 m ² aus versiegelter Fläche. Im Geltungsbereich verlaufen Böschungen, die nicht erheblich beeinträchtigt werden. Des Weiteren wird im Rahmen der Änderung nur ein minimaler Teil der nördlichen Grünfläche reduziert. Die restliche Sondergebietsfläche ist identisch mit der Ursprungsplan. Somit löst die Änderung keine neuen Eingriffe in die geplante Bodenstruktur aus. | x | | | |
| 1.3.3 | Tiere, Pflanzen, Natur Landschaft Die Fläche beeinflusst keine Tiere und Pflanzen im Rahmen des geplanten Vorhabens. Da die Fläche bereits zu einem großen Teil versiegelt ist und die Böschungen aufgrund der Größe und Topografie bestehen bleiben, werden Tiere lediglich durch den Hochbau beeinträchtigt. Da die zulässige Höhe allerdings lediglich in einem Teilbereich erhöht wird, ist der Einfluss durch die Änderung gering. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben positiv beeinflusst. Die Fläche ist zurzeit eine ungenutzte | x | | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 4 -

| | | | | | |
|------------|---|---|--|--|--|
| | <p>Fläche, der nun ein Nutzen in der Praxis zugeführt wird. Die Höhen fügen sich harmonisch ein und werden trotzdem dem Vorhaben gerecht. Die gesamte zusammenhängende Landschaft wird durch den offensichtlichen städtebaulichen Missstand aufgewertet.</p> | | | | |
| 1.4 | <p>Abfallerzeugung</p> <p>Bei dem Betrieb eines Hotels entstehen verschiedene Abfälle. Dies kann zum einen durch eine integrierte Gastronomie mit verursacht werden oder auch durch eine integrierte Wäscherei. Beide komplementären Nutzungen werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens genauer geprüft und entsprechende technische Vorkehrungen wie Abscheider für Fette oder die Entsorgung von Reinigungsmittel für die Säuberung des Hotels selbst und die der Textilien nachgewiesen.</p> <p>Durch die Planungen werden ebenfalls Abwasser erzeugt, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden.</p> <p>Das Müllaufkommen ist des Vorhabens entspricht einem Hotelgewerbe mit Gastronomie.</p> <p>Es werden keine untypischen Abfallerzeugnisse produziert.</p> | x | | | |
| 1.5 | <p>Umweltverschmutzung und Belästigungen</p> <p>Umweltverschmutzung und Belästigungen werden durch das Vorhaben nicht erzeugt.</p> | x | | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 5 -

| | | | | | |
|---|--|----------|----------|--|--|
| <p>1.6</p> | <p>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt sich um einen Bau einer Hotelanlage. Beim Bau und bei der Nutzung werden keine gefährlichen Stoffe erzeugt, produziert oder freigesetzt.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2. Nutzung des Gebietes und Schutzgüter</p> | | | | | |
| <p>2.1.1</p> | <p>Siedlung</p> <p>Der Standort des Hotels befindet sich in im Sanierungsgebiet Stadthafen und zentraler Lagen innerhalb der Stadt. Nördlich, westlich und östlich grenzt das Vorhaben an bestehende Siedlungsbereiche. Südlich befindet sich der Stadthafen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsplans ist ein Dauer- und Ferienwohnen durch ein Sondergebiet gemäß §11 BauNVO zulässig.</p> <p>Südlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 10.1. Dieser regelt in den angrenzenden Nutzungsarten ebenfalls ein Sondergebiet, geprägt durch maritime und touristische Nutzung im Bereich von Einzelhandel und touristischen Angeboten.</p> <p>Das Hotel erzeugt keine nennenswerten Immissionen durch Verkehr, da die Ordnung des ruhenden Verkehrs ebenfalls durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 geregelt wird und damit im Zusammenhang steht. Lärmimmissionen sind durch den</p> | | <p>x</p> | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 6 -

| | | | | | |
|---------------------|---|----------|--|--|--|
| | <p>Besucheraufenthalt in einem verträglichen Maße zu erwarten.</p> <p>Die Errichtung des Hotels findet lediglich auf bereits überplante und zurzeit noch ungenutzter Fläche statt, sodass keine Siedlungsflächen entzogen oder beeinträchtigt werden.</p> | | | | |
| <p>2.1.2</p> | <p>Erholung</p> <p>Der Standort unterliegt in seiner Vielfalt, Eigenart, Erholungsfunktion und Naturnähe keiner hervorzuhebenden Bedeutung.</p> <p>Das Vorhaben ergänzt die vorhandene rechtskräftige Nutzungsart von Ferienwohnungen durch den Hotelbetrieb. Eine Beeinträchtigung auf die daraus resultierenden innerstädtische, touristische Erholungsfunktion ist nicht gegeben.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.1.3</p> | <p>Land-/Forst-/ Fischwirtschaft</p> <p>Der Geltungsbereich der Änderung liegt nicht in der Nähe oder angrenzend an einer forstrechtlichen Waldfläche oder an einer landwirtschaftlichen Fläche.</p> <p>Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 10.1 definiert mittels Festsetzung eines Sondergebietes Bereiche für Fischereigeräte. Diese sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> | <p>x</p> | | | |

| | | | | | |
|---------------------|--|----------|----------|--|--|
| <p>2.2.1</p> | <p>Wasser</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • sensibler Fließgewässer • naturnaher Fließgewässer • Niederungs- und sonstiger Retentionsbereiche • gesetzlicher Überschwemmungsgebiete • Wasserschutzgebiete, Einzugsgebiete von Wasserwerken • Vorgeschlagener Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung • Von Bereichen mit hohem Grundwassergefährdungspotenzial <p>Der Geltungsbereich liegt südlich teilweise im Küsten- und Gewässerschutzstreifen</p> | | <p>x</p> | | |
| <p>2.2.2</p> | <p>Boden</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Naturschutz besonders bedeutsamen und gefährdeten Böden • Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung | <p>x</p> | | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN ® • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 8 -

| | | | | | |
|---------------------|---|----------|--|--|--|
| <p>2.2.3</p> | <p>Klima/Luft</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von wichtigen Bereichen für die Luftqualität und Klimagunst</p> | <p>X</p> | | | |
| <p>2.2.4</p> | <p>Flora und Fauna</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereichen mit hoher und /oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften • wertvollen und besonders wertvollen Lebensräumen | <p>x</p> | | | |
| <p>2.2.5</p> | <p>Landschaft (-sbild)</p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereichen hoher oder/und sehr hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.1</p> | <p>Gebietskulisse NATURA 2000 (FFH-Gebiete)</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.2</p> | <p>Naturschutzgebiete</p> <p>Das Naturschutzgebiet Wostevitzer Teiche (NSG_285) liegt circa 5.000 m entfernt.</p> | <p>x</p> | | | |

| | | | | | |
|---------------------|--|----------|--|--|--|
| <p>2.3.3</p> | <p>Nationalpark</p> <p>Der Nationalpark „Jasmund“ (NSP_1) liegt circa 500 m entfernt.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.4</p> | <p>Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (LSG_081) liegt circa 1.000 m nördlich und westlich entfernt.</p> <p>Es sind keine Biosphärenreservate in der Umgebung vorhanden.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.5</p> | <p>Flächennaturdenkmäler</p> <p>Das Flächennaturdenkmal „Trespen-Kalkrockenrasen bei Dargast“ (fnd rieg 4) liegt circa 1.900 Meter entfernt.</p> <p>Das Flächennaturdenkmal „Sumpfsitter-Vorkommen Buddenhagen“ liegt circa 1.700 m entfernt.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.6</p> | <p>Besonders geschützte Biotope</p> <p>Im Umkreis von 300 m sind keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert.</p> | <p>x</p> | | | |

| | | | | | |
|---------------------|--|----------|----------|--|--|
| <p>2.3.7</p> | <p>Wasserschutzgebiete</p> <p>Der Geltungsbereich liegt teilweise im Küsten- und Gewässerschutzgebiet.</p> <p>Heilquellschutzgebiete</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> <p>Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG)</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> | | <p>x</p> | | |
| <p>2.3.8</p> | <p>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit.</p> | <p>x</p> | | | |
| <p>2.3.9</p> | <p>Gebiete mit hoher Siedlungsdichte</p> <p>Sassnitz ist laut Karte des REEP VP ein Grundzentrum ohne hohe Siedlungsdichte. Gemäß §2 Abs. 2 Nr.2 ROG sind dafür zu sorgen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Weiter sollen Siedlungsräume tendenziell konzentriert werden und eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden. Das geplante Vorhaben deckt sich mit diesen Planungsvorgaben.</p> | <p>x</p> | | | |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN © • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG - 11 -

| | | | | | |
|---------------|--|--|---|--|--|
| 2.3.10 | Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile Angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 10.1 befindet sich die Stützmauer am Hang als eingetragenes Einzeldenkmal (Listennummer 652). | | x | | |
|---------------|--|--|---|--|--|

Durch das Vorhaben werden keine naturnahen und geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft berührt.

Die überschlägige Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Es bleibt zu erwähnen, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Sassnitz teilweise Küsten- und Gewässerschutzstreifen liegt und angrenzend ein Einzeldenkmal vorhanden ist, welches zu beachten ist.

Die ermittelten Fakten aus der Vorprüfung und den hier aufgeführten Argumenten erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung.