

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (nach Anlage 2  
BauGB) im Rahmen des Verfahrens zum  
Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz**

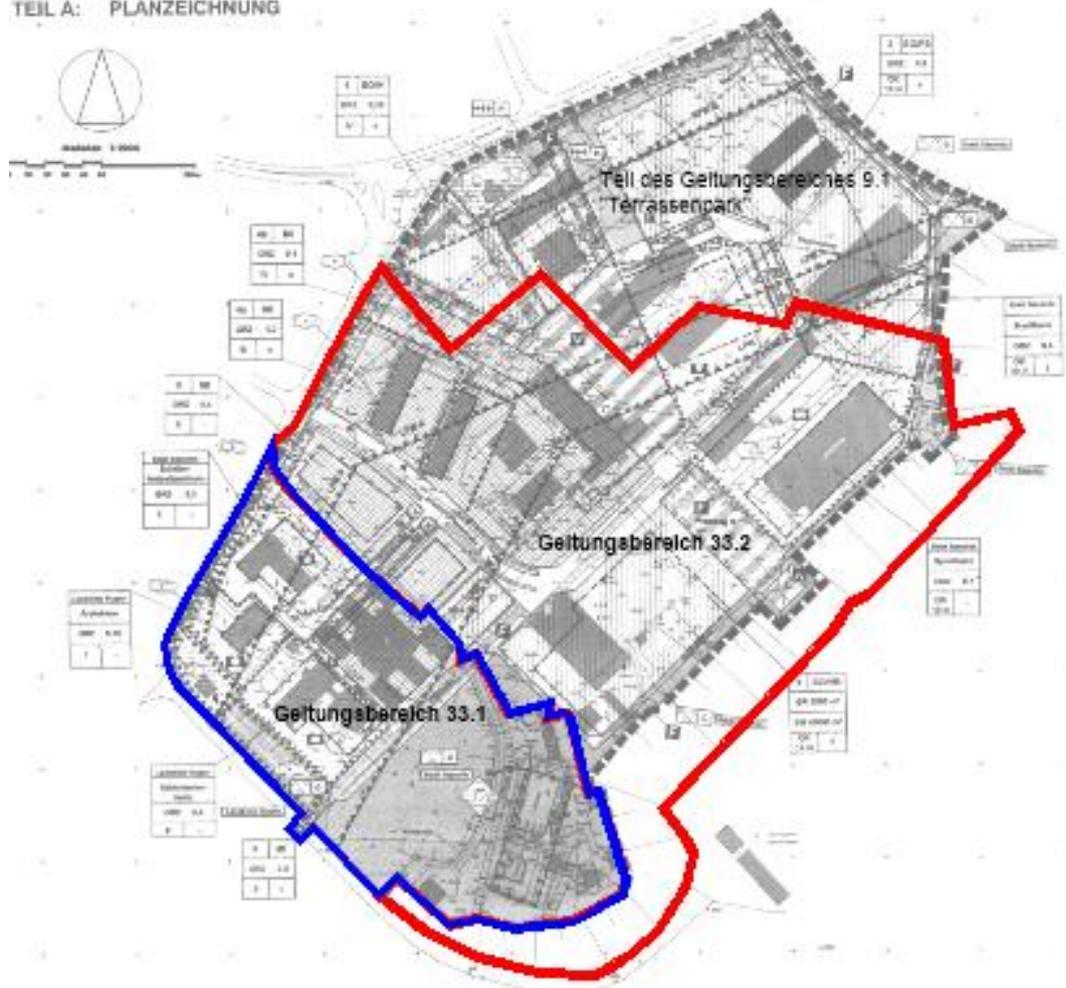
### Vorbemerkungen

Aufgrund unterschiedlicher Realisierungszeiträume von Bauvorhaben im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“, der sich in Aufstellung befand, ist es nun notwendig, diesen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ zu teilen und die Bauleitplanung durch zwei Verfahren für zwei Geltungsbereiche fortzusetzen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kistenplatz“ soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ mit 2,936 ha und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.2 „Kistenplatz“ mit 6,73 ha aufgeteilt werden.

Für beide Bebauungspläne wurden am 31.08.2021 durch die Stadtvertretung Sassnitz die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Noch gilt jedoch der rechtskräftige B- Plan Nr. 09 „Kistenplatz“. Durch die neuen Satzungen wird dieser überlagert und durch neues Recht ersetzt.

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Da beide Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und die Grundfläche beider Pläne voraussichtlich größer 20.000 m<sup>2</sup> und kleiner 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist für den Bebauungsplan 33.1 „Straße der Jugend“ zu prüfen, ob

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

## Rechtliche Grundlage

### BauGB

#### § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne., die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen.

## Kurzbeschreibung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ soll der Bereich südwestlich der Straße der Jugend durch Wiedernutzbarmachung der ungenutzten Gebäude ehemaliger Gemeinbedarfseinrichtungen und der Flächen sowie durch Nachverdichtungen des bereits bebauten Innenbereiches mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Fläche des Betriebshofes des ZWAR, der Wald und der parallel zur Straße der Jugend verlaufende begrünte Hang gesichert.

Durch den Wald ist durch die Errichtung eines aufgeständerten Waldweges ausgehend von der Straße der Jugend die Fortsetzung des Kurweges aus Richtung Dwasieden geplant. Für Touristen und Besucher des Gebietes ist am Ende des Waldweges ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen geplant.

<b>Größe des Geltungsbereiches:</b>		<b>29.361 m<sup>2</sup></b>
<b>Planung:</b>	Änderung Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet	9.631 m <sup>2</sup>
<b>Bestandserhalt und Planung:</b>	Erhalt und Erweiterung bestehender Verkehrsflächen- Straße der Jugend, Stichstraße und Neubau Kurweg	1.937 m <sup>2</sup>
<b>Planung:</b>	Neubau öffentlicher Parkplatz	1.312 m <sup>2</sup>
<b>Bestandserhalt:</b>	Fläche für Versorgungsanlagen ZWAR und Trafo	8.734 m <sup>2</sup>
	Wald	5.637 m <sup>2</sup>
	Siedlungsgehölz entlang der Straße der Jugend	2.110 m <sup>2</sup>

## Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung erfolgt anhand folgender Kriterien:

### 1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf

#### 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.1 "Straße der Jugend" befindet sich im Südwesten der Innenstadt südlich und westlich der Straße der Jugend, die als Erschließungsstraße für den Stadthafen dient.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das zweigeschossige ungenutzte Gebäude des ehemaligen Freizeitzentrums, das teilweise ungenutzte ehemalige Ärztehaus, das temporär genutzte DRK-Unterkunftsgebäude des Landkreises Vorpommern- Rügen (teilweise steht das Gebäude innerhalb der Waldabstandsfläche) sowie das Gebäude, das zurzeit vom Jugendbeirat Sassnitz e.V. genutzt wird.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße der Jugend.

Eine insgesamt 9.631 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem diese Gebäude stehen, soll durch Wiedernutzbarmachung der Gebäude und der Flächen und durch Nachverdichtungen des bereits bebauten Innenbereiches mit zwei- bis viergeschossige Gebäude zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 können 5.778,6 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Maximal können innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 50 Wohnungen entstehen. Laut Nutzungskatalog des § 4 BauNVO können innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes weitere Nutzungen entstehen. Insbesondere plant das Land Mecklenburg-Vorpommern für die Polizei hier ein Verwaltungsgebäude zu errichten.

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Fläche des Betriebshofes des ZWAR, der Wald und der parallel zur Straße der Jugend verlaufende begrünte Hang gesichert.

Durch den Wald ist durch die Errichtung eines aufgeständerten Waldweges ausgehend von der Straße der Jugend die Fortsetzung des Kurweges aus Richtung Dwasieden geplant.

Für Touristen und Besucher des Gebietes ist am Ende des Waldweges ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen geplant.

**Für die vorgesehene Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.**

## **1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist sind die betroffenen Flächen als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt.

Änderungen zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09 „Kistenplatz“ betreffen ebenfalls die Gemeinbedarfsflächen, das Mischgebiet und die Erschließungsstraße.

Die Gemeinbedarfsfläche für ein Ärztehaus wird in dieser Größenordnung im Stadtgebiet nicht mehr benötigt. Die Ärzte sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Die Gemeinbedarfseinrichtungen Freizeitzentrum und Behindertenheim existieren bereits seit einigen Jahren nicht mehr. Bei Bedarf können sie an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden.

Die Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet setzt die bereits vorhandene Wohnnutzung nördlich der Straße der Jugend fort ohne sie zu stören.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes dient gleichzeitig dem Bebauungsplan 33.2 "Kistenplatz" als Erschließungsstraße. Der geplante öffentliche Parkplatz dient ebenfalls den Nutzungen beider Plangebiete.

## **1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung nachhaltiger Entwicklungen;**

Mit dem Bebauungsplan gehen durch Flächenversiegelungen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Das Schutzgut Landschaft wird durch den Erhalt des straßenbegleitenden Siedlungsgehölzes und des Waldes gestärkt. Die Errichtung des Kurweges fördert die Erholungsfunktion nachhaltig.

## **1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;**

Es bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärmemissionen auf der Straße der Jugend. Auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose werden, wenn notwendig, geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen.

## **1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;**

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

## **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

### **2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;**

Nach Satzungsbeschluss ist von einer Umsetzung des Bebauungsplanes auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erheblich.

Die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind ganzjährig, wie auch der Betrieb des ZWAR.

Die durch die Art der Nutzung durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für Versorgungsanlagen Betriebs Hof des ZWAR und Trafo bestimmten Auswirkungen sind dauerhaft.

## **2.2 der kumulative und grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen;**

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Gebiet sowie im direkten Umfeld. Weiräumige kumulative oder gar grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);**

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## **2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;**

### Schutzgut Tiere

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes vom 11.08.2021 durch den Dipl.-Landschaftsökologen Jens Berg vom 11.08.2021 ergab, dass bei Durchführung von festgelegten Vermeidungsmaßnahmen den einschlägigen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann.

Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

### Schutzgut Pflanzen / Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu Beseitigungen von Gehölzen und Pflanzflächen im Plangebiet kommen. Diese werden innerhalb des Plangebietes bzw. im Stadtgebiet kompensiert. Die landschaftsprägenden Elemente Wald und die Hangbegrünung entlang der Straße der Jugend bleiben erhalten.

### Schutzgut Boden, Wasser und Fläche

Auf Grund der starken antropogenen Vorbelastung des Plangebietes durch Nutzungen und Versiegelungen und des relativ geringen Ausmaßes der zusätzlichen Versiegelung bei einer geplanten maximalen Grundflächenzahl 0,6 im allgemeinen Wohngebiet und durch die Erweiterungen der Verkehrsflächen wird die Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Fläche als gering bewertet.

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser werden aus dem Gebiet herausgeführt.

Die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelungen wird als nicht erheblich gewertet.

### Schutzgut Klima / Luft

Durch die Planung entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

### Biologische Vielfalt

Durch die geplante Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung der Flächen im Plangebiet sowie durch den Erhalt des Waldes und der Grünzüge entlang der Straße der Jugend ist der Erhalt der biologischen Vielfalt gesichert.

## **2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter der Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;**

Die Planung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt auf größtenteils bebautem ebenen Terrain durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen unter Beibehaltung der angrenzenden vorhandenen Topografie, die gekennzeichnet ist durch die mit Bäumen bestandenen steilen Hänge, die parallel zur Straße der Jugend verlaufen und durch den Einschnitt.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Umweltqualitätsnormen werden eingehalten, Grenzwerte nicht überschritten.

## 2.6 folgende Gebiete:

Natura 2000 –Gebietes nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	keine Betroffenheit
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Betroffenheit
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	keine Betroffenheit
In amtlichen Listen oder Kartenverzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit

## Ergebnis der Prüfung

Auf Grund dieser überschläglichen Prüfung wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.