

Bauleitplanung der Stadt Sassnitz

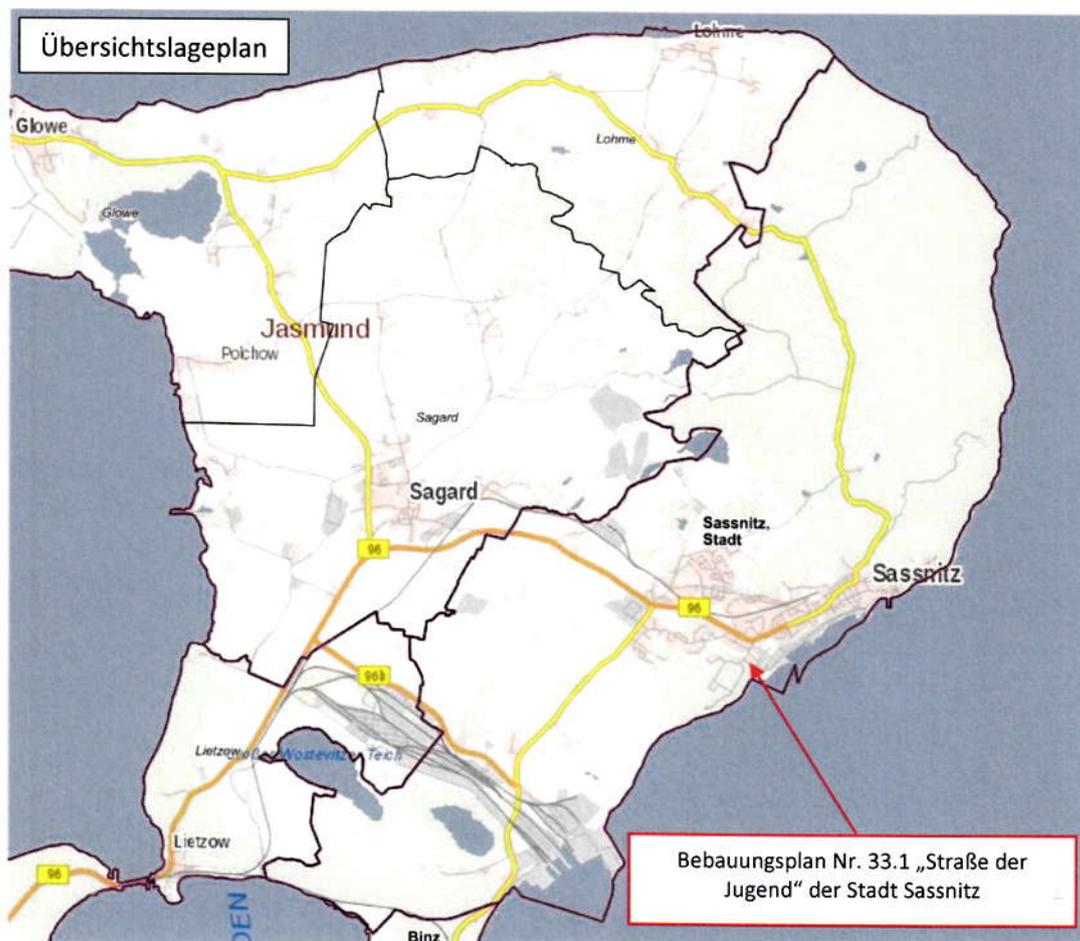
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bekanntmachung über die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB unter Angabe der hierfür wesentlichen Gründe gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Bekanntmachung über die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und über die Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat in ihrer Sitzung am 31. August 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

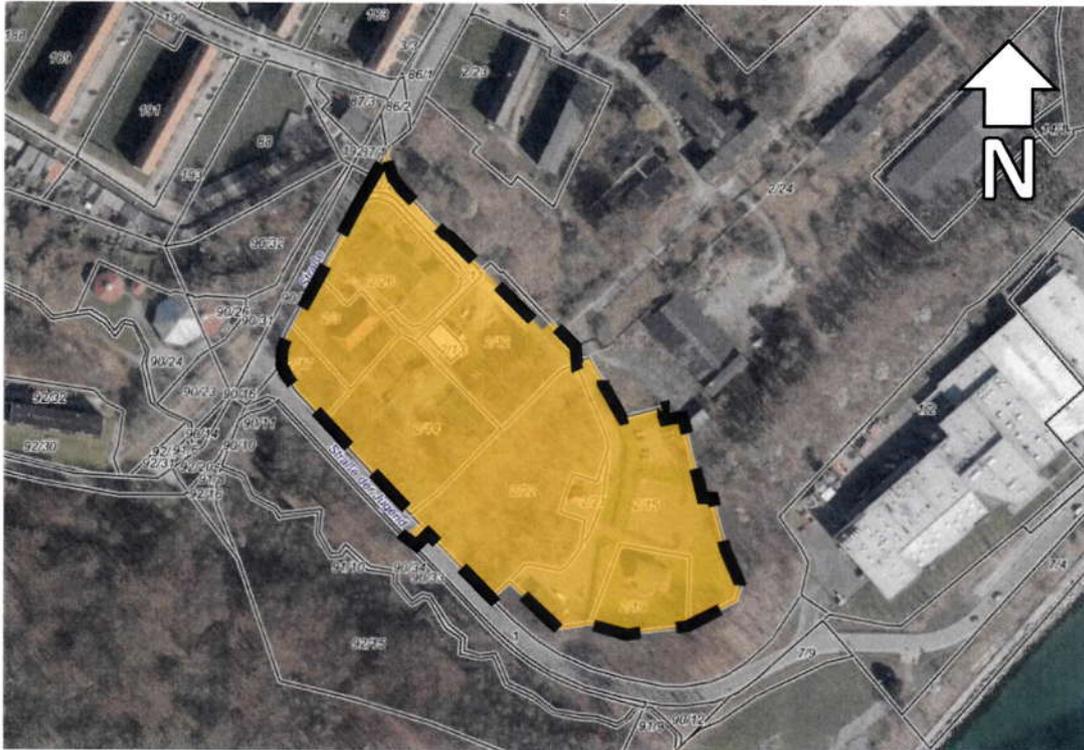
Das Plangebiet umfasst den Bereich um die Grundstücke Straße der Jugend 11, 11a, 11b, 12, 13, 13a, 14, 21a und 21b in Sassnitz. Es wird im Nordosten durch die alten Industrieanlagen auf dem Kistenplatz, im Osten durch die Anlagen der Rügen Fisch AG im Stadthafen, im Süden durch die Straße der Jugend und im Westen durch die Straße der Jugend und die Anlagen des Schmetterlingsparks umschlossen. Das Plangebiet beinhaltet im Einzelnen die Flurstücke 1 (Teilfläche), 2/3, 2/11, 2/12 (Teilfläche), 2/13, 2/14, 2/15, 2/17, 2/19, 2/21, 2/22, 2/25, 2/26 der Flur 9 in der Gemarkung Sassnitz.

Örtliche Einordnung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz



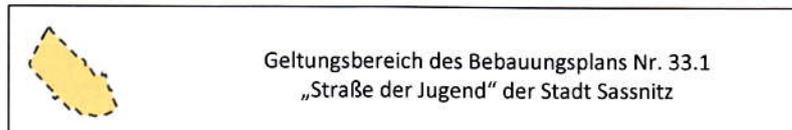
Kartengrundlage: Geoportal-MV.de (GAIA MV)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz



Kartengrundlage: Geodatenportal des Landkreises Vorpommern-Rügen

Legende:



Als Planungsziele werden die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen und zur Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, insbesondere für die Errichtung von drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, und die Sicherung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen des ZWAR unter Berücksichtigung der Waldflächen verfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die hierfür wesentlichen Gründe der Stadt Sassnitz sind:

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 m² 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 viergeschossigen Gebäuden zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 können 5.778,6 m² 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 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 Betriebshof 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. Weiträumige 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. August 2021 durch den Dipl.-Landschaftsökologen Jens Berg vom 11. August 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 anthropogenen 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 ebenem 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 der ersten Position erfasst,

keine Betroffenheit

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von der ersten Position 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 Karten verzeichnete 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.

Durch die Stadt Sassnitz wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, entsprechend der vorstehenden Ausführungen an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen abgegeben. Unter Berücksichtigung dieser Anregungen, Bedenken und Hinweise, insbesondere zu vorhandenen Leitungen, zu Waldflächen, zu Festpunkten des geodätischen Grundlagentznetzes des Landes

Mecklenburg-Vorpommern, zu Gewerbelärm, zu Geruchsbeeinträchtigungen, zum Naturschutz, zum Denkmalschutz, zur Steilufersituation und zur Löschwassersituation wird durch die Stadt Sassnitz eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der vorstehend bezeichnete Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit kann sich in der Stadtverwaltung Sassnitz, Bauverwaltung, Hauptstraße 34 in Sassnitz, dort in der II. Etage im Büro 1.6, zu den Öffnungszeiten der Verwaltung über die Vorprüfung des Einzelfalls, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Die Öffentlichkeit kann sich vom **31. Januar 2022 bis einschließlich 04. März 2022** in der Stadtverwaltung Sassnitz, Bauverwaltung, Hauptstraße 34 in Sassnitz, dort in der II. Etage im Büro 1.6, 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

schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern.

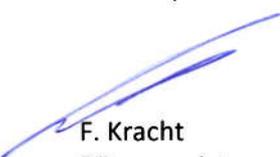
Die Stadt Sassnitz nutzt für die Unterrichtung der Öffentlichkeit ergänzend elektronische Informationstechnologien. Hierzu sind die Vorprüfung des Einzelfalls, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom **31. Januar 2022 bis einschließlich 04. März 2022** unter www.b-plan-services.de/b-server/Sassnitz/karte in das Internet eingestellt. Auf der vorgenannten Internetseite ist in dieser Frist eine Äußerung zur Planung auch in elektronischer Form möglich.

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 20. Januar 2022


F. Kracht
Bürgermeister

