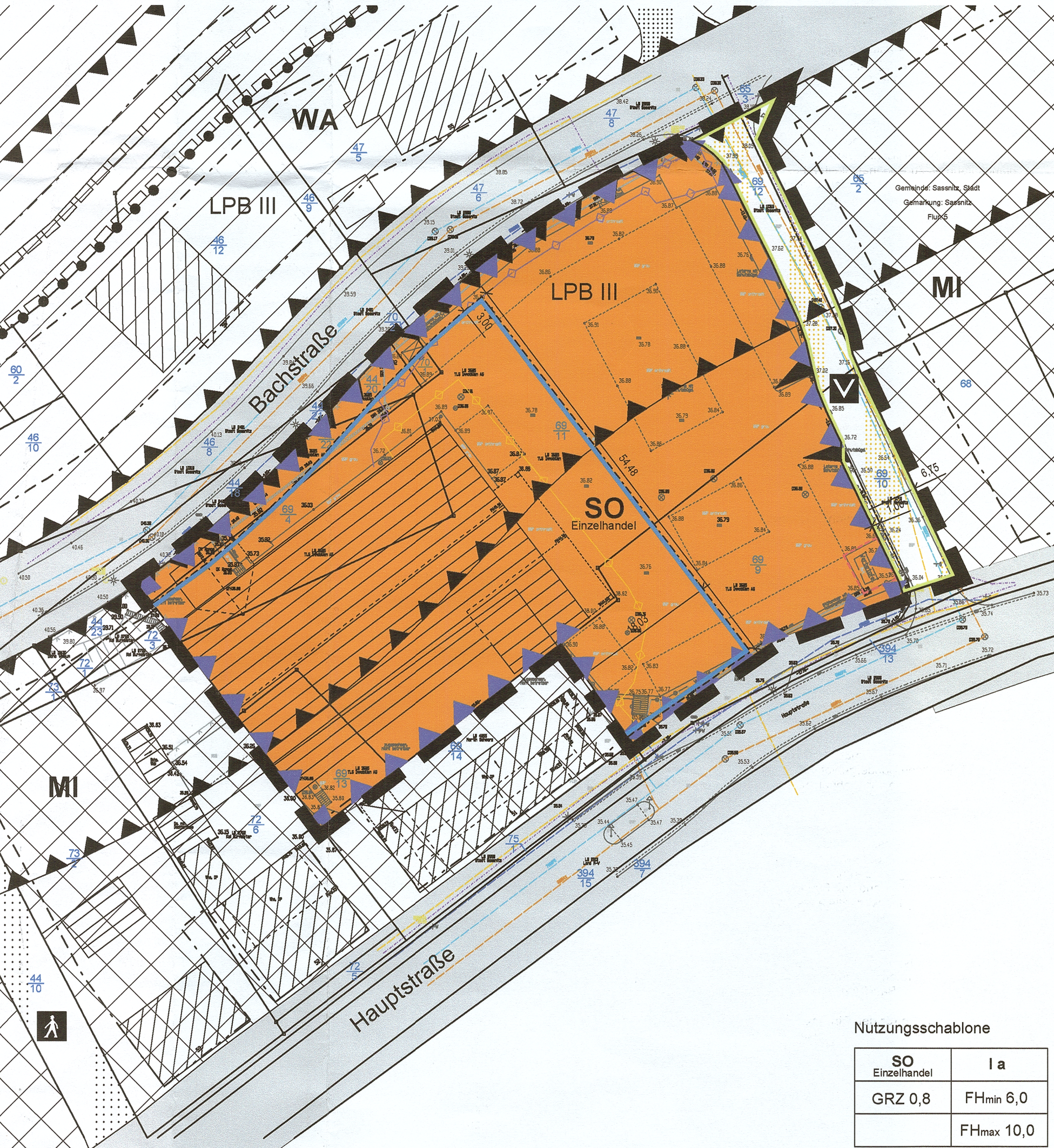


SATZUNG DER STADT SASSNITZ
über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmitte"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe in m als Mindest- bzw. Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Werbeanlagen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektroleitung, unterirdisch
Gasleitung, unterirdisch

4. Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - LPB - Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird an Stelle des in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Mischgebietes MI 14 in einem Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Alle Festsetzungen, die das Sonstige Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ betreffen, werden mit der 8. Änderung neu gefasst.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Bereich des Geltungsbereiches der 8. Änderung nachrichtlich an die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie den tatsächlichen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie angepasst. Im Rahmen der notwendigen Digitalisierung des Ursprungsplanes kann es zu Ungenauigkeiten bei der nachrichtlichen Übernahme des Ursprungsplanes in die 8. Änderung kommen. Im Falle von Uneindeutigkeiten und Zweifeln bezüglich des Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie ist die Originalsatzung des Ursprungsplanes rechtlich verbindlich.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz vom 08.10.2024 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ beschlossen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)
1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1 100 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsgebiete, Stellplätze für Einkaufswagenboxen etc.), zulässig.
1.2 Die maximal zulässige Höhe sowie die Mindesthöhe von Gebäuden für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit der Festsetzung der minimalen/maximalen Firsthöhe bestimmt (min./max. FH = 6,0 m/10,0 m). Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für Gebäude ohne eigentlichen First gilt die Oberkante des Objektes als oberer Bezugspunkt für die zulässige Höhe. Für Werbeanlagen innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen wird eine maximale Oberkante von 8 m festgesetzt. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer Werbeanlage. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe bzw. der Oberkante gilt die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstücksschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 & 23 BauNVO)
2.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Die Gebäude und Anlagen dürfen in abweichender Bauweise errichtet werden:
a) Sie können an die seitliche, südwestliche Grundstücksgrenze ohne die Einhaltung einer Abstandsfläche nach § 6 LBauO-M-V herangebaut werden.
b) Die Abstandsfläche vor Außenwänden von Gebäuden an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze darf bis auf 3 m verringert werden.
Die Regelungen zu a) und b) gelten jeweils nur, wenn die Außenwände fensterlos ausgeführt werden und ein Feuerwiderstand von F90 erreicht wird und wenn das Dach mit harter Bedachung (i. S. v. § 31 LBauO-M-V) ausgeführt wird. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO-M-V bleiben unberührt.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen. Diese sind ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenwerbung und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
2.3 Ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze um bis zu 2 m ist zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
3. Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und 23 BauGB)
In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.
4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zwei standortgerechte, großkronige Laubbäume (mind. Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung ist eine fünfjährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.
5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Die Einkaufswagenboxen sind mit einer zum Eingang des Lebensmittelmarktes hin offenen Seite einzuhäusen.
5.2 Stellplätze und Zufahrten sind aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster herzustellen.
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO-M-V)
6.1 Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach oder geneigtem Flachdach ist eine waagrecht um das ganze Gebäude verlaufende Attika mit einer Mindesthöhe von 50 cm über dem Hauptdach vorzusehen.
6.2 Für die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden ist nur der Farbton weiß (in Anlehnung an RAL 9010) zulässig. Bei einem Anteil von 20% der Fläche kann hiervon mit den Farben Gelb, Beige oder Grau abgewichen werden.
6.3 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugraben, dass sie nicht einsehbar sind.
6.4 Carportanlagen und Außenwände von Garagen sind entweder durch bauliche Elemente zu strukturieren oder mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Solarmodule müssen alseitig hinter der Attika verschwinden und dadurch von außen nicht wahrnehmbar sein.
6.5 Von der Hauptstraße aus ist ein barrierefreier Zugang zu dem Sonstigen Sondergebiet zu errichten. Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenwerbung und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig.
6.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO-M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Nr. 00657 der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG-M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzuzeigen besteht für den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG-M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. In einer Entfernung von ca. 100 m in nordwestlicher Richtung befindet sich eine Altlast. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG-M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG-M-V).

Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB). Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergrudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 202 BauGB). Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste etc.) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten vor der Brutzeit (01. März bis 30. September) beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist die Öffnungszeit des Nahversorgers auf den Zeitraum von 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz ist zu beachten und anzuwenden.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können in der Stadt Sassnitz, Hauptstr. 33, 18546 Sassnitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ am 02.10.2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de). Zusammen mit der Aufstellung wurde auch bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zwischen dem 09.10.2023 und dem 03.11.2023 zur Planung äußern kann.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 25.04.2024 beteiligt worden.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (3) Die Stadtvertretung hat am 09.04.2024 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.06.2024 über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (5) Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 31.07.2024 auf der Internetseite www.b-plan-services.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich fand während der Dienstzeiten in der Bauverwaltung der Stadt Sassnitz eine öffentliche Auslegung statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person abgegeben werden können, diese elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht übermittelte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Überprüfung abgesehen wird, am 17.06.2024 durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de) bekannt gemacht worden.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 am 27.06.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wiss. u. u. den 30.10.2024
Öffentl. bestellter Vermessungstechniker
- (7) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (8) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 08.10.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (9) Die am 08.10.2024 beschlossene Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgefertigt.
Sassnitz, den 19.08.2025
Krausche, Bürgermeister
- (10) Der Beschluss der Satzung der Stadt Sassnitz über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplanes und der Begründung für jede Person zur Einsicht in den Gebäuden der Stadt Sassnitz, auf der Internetseite www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 25.08.2024 durch Veröffentlichung im „Sassnitz Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Sassnitz (www.sassnitz.de) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Sassnitz, den 28.08.2025
Krausche, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über die
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“
Gelegen zentral in der Stadt Sassnitz nördlich der Hauptstraße (L 303) und südlich der Bachstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

08.10.2024