

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER STADT SASSNITZ

über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

„Stadtmitte“

umfassend die Flurstücke 44/20, 44/22, 69/4, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 (teilw.), 69/13 und 70/1 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz, begrenzt im Norden durch die Bachstraße, im Osten durch eine Brachfläche, im Süden durch die Hauptstraße sowie im Westen durch Bebauung

BEGRÜNDUNG

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 27.08.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Stadt Sassnitz
über die 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planverfahren.....	3
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung und städtebauliche Konzepte.....	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	8
2.5 Flächenbilanz.....	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	9
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	10
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	11
5. Umweltbelange.....	11
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	11
5.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	12
5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	13
5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	16
6. Immissionsschutz.....	17
7. Durchführungsrelevante Hinweise.....	19

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern für die geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Netto-Marktes in der Stadt Sassnitz (Stand 17.10.2023)
- Schalltechnische Untersuchung für die 8. Änderung des B-Plans Nr. 14 „Stadtmitte“ in Sassnitz (Stand 19.12.2023)

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 verfolgt die Stadt Sassnitz das Ziel, den nach einem Brand zerstörten Netto-Markt mit einer erweiterten Verkaufsfläche neu zu errichten. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet. Der Vorhabenträger Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG plant die Erweiterung der Verkaufsfläche von ehemals 775 m² auf voraussichtlich ca. 1020 m². Da dieses Vorhaben die Grenze der Großflächigkeit (ab 800 m² gemäß Rechtsprechung des BVerwG¹) überschreitet, ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet auszuweisen. Dadurch wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der aktuell ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausweist.

Die Planung dient dem Zweck, den bestehenden Nahversorgungsstandort, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ liegt, zu stärken. Der Nahversorgungsstandort ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut fußläufig und über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen und stellt damit einen Bestandteil der Daseinsvorsorge in Sassnitz dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (siehe unter 1.3).

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Sassnitz befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen im Norden der Insel Rügen. Sassnitz wird über die Bundesstraße 96, das Schienennetz und den Fährhafen Sassnitz an das überörtliche Verkehrsnetz bzw. den internationalen Schiffsverkehr angeschlossen. Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt an der Hauptstraße (L 303).

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Bachstraße,
im Osten: durch eine Brachfläche,
im Süden: durch die Hauptstraße und
im Westen: durch Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 44/20, 44/22, 69/4, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 (teilw.), 69/13 und 70/1 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

¹ Vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 14.04): „[G]roßflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm beschreiten“.



Luftbild des Plangebietes in Sassnitz, © GeoBasis DE/M-V 2023

1.3 Planverfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt das beschleunigte Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Mit der 8. Änderung wird im Wesentlichen ein Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet umgewandelt. Weiterhin werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVPG-Prüfung erfordern (siehe Allgemeine Vorprüfung zum vorliegenden Vorhaben), bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Der Aufstellungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am 27.06.2023 von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde vom 09.10.2023 bis zum 03.11.2023 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu

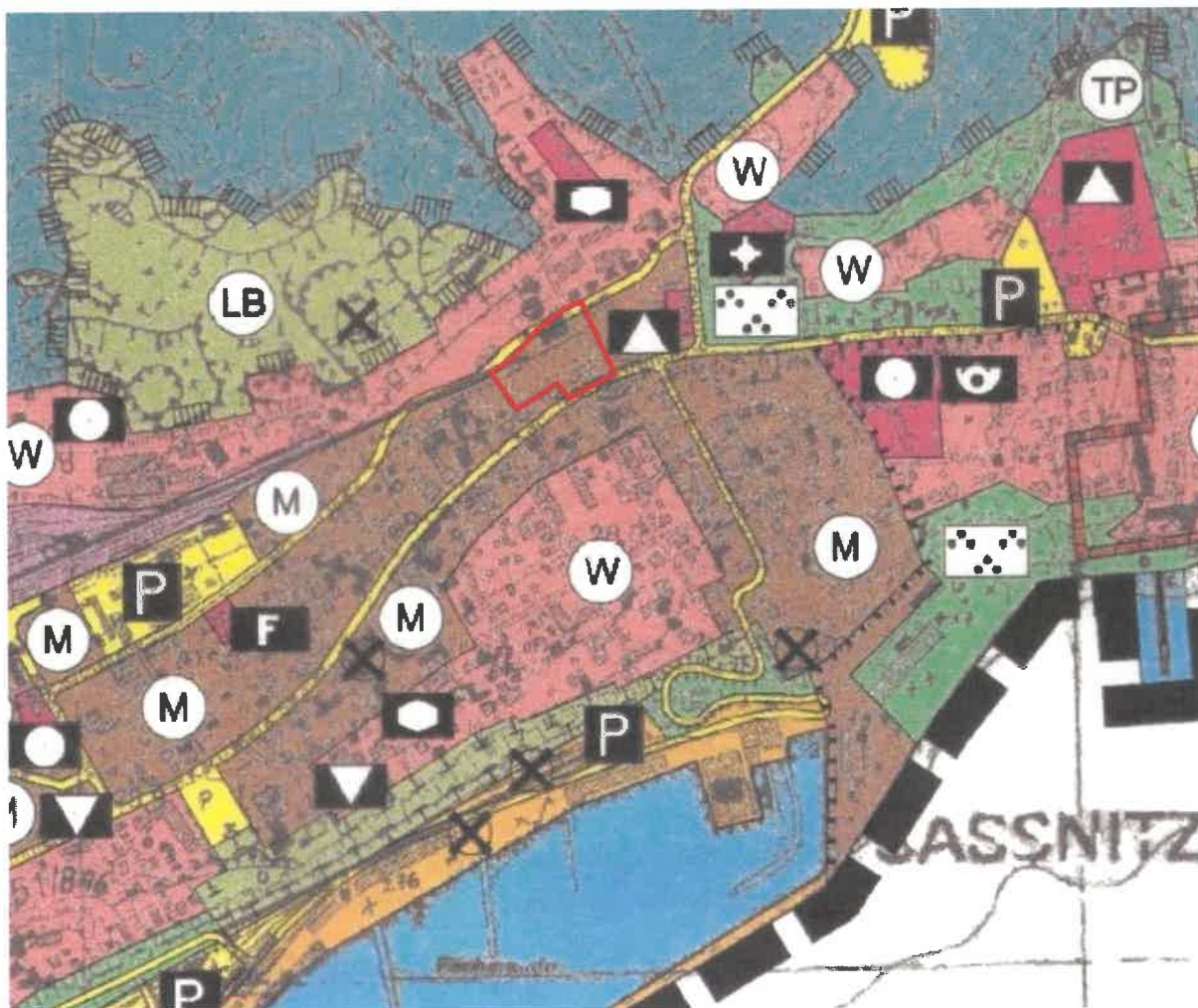
äußern. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Entwurf der Planung wurde vom 24.06.2024 bis zum 31.07.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen an der Planung. Es wurden lediglich einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung und städtebauliche Konzepte

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Sassnitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im Flächennutzungsplan aktuell als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

einschließlich aller sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte, Maßstab 1:10.000, vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 5 in der Gemarkung Sassnitz, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Geodesia, Bergen auf Rügen, Stand 09.07.2021 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Raumordnung

Die Stadt Sassnitz befindet sich im Norden der Region Vorpommern. Das Stadtgebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Tourismusschwerpunktraum definiert. Sassnitz ist ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO sind nach den Zielvorgaben 4.3.2 (1) des RREP VP nur in Zentralen Orten zulässig.

Städtebauliche Konzepte

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz, Januar 2019, wird bezüglich der Einzelhandelsentwicklung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz verwiesen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sassnitz vom 21.02.2023 legt einen zentralen Versorgungsbereich nach § 34 Abs. 3 BauGB fest. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ befindet sich das Plangebiet. Für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sassnitz“ wurde festgestellt, dass großformatige Neuansiedlungen nicht möglich sind. Folglich müssen Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand umgesetzt werden.

Die Neuerrichtung nach einem Brand, wie hier vorliegend, ist nicht als Neuansiedlung zu verstehen. Planungsrechtlich handelt es sich im Wesentlichen um eine Verkaufsflächenerweiterung. Lebensmittelmärkte mit weniger als 800 m² weisen keine zeitgemäßen Dimensionierungen mehr auf, so dass eine Verkaufsflächenerweiterungen zur Verbesserung der Qualität des Lebensmittelangebotes angebracht erscheint.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der bis zum Brand bestehende Netto-Markt stellte einen im zentralen Versorgungsbe-
reich vom Sassnitz (§ 34 Abs. 3 BauGB) gelegenen Nahversorgungsstandort dar. Die-
ser Nahversorgungsstandort leistet einen wichtigen Beitrag für die fußläufige Versor-
gung der angrenzenden Bewohner. Der bis zum Brand bestehende Netto-Markt inkl.
eines Bäckers hatte sich an diesem Standort etabliert und beabsichtigte seine Ver-
kaufsfläche zu erweitern. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich aus dem An-
spruch an eine zeitgemäße Präsentation des Warensortiments. Geplant war zunächst
eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes, so dass eine Verkaufsfläche von vo-
raussichtlich ca. 1 020 m² erreicht wird. Da der Netto-Markt am 06.11.2023 jedoch ab-
brannte, ist nun eine Neuerrichtung notwendig. Der Neubau wird mit einer entspre-
chend des Planungsziels angepassten Verkaufsfläche errichtet werden.

Im Rahmen des geplanten Neubaus soll auch die Stellplatzanlage neu organisiert wer-
den. Mit der Verkaufsflächenenerweiterung geht zwar der Verlust von Stellplätzen einher,
jedoch kann die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der
Stadt Sassnitz erzielt werden (siehe unter 2.4). Von der Hauptstraße aus soll ein bar-
rierefreier Zugang zum Netto-Markt entstehen. Dies ist bisher aufgrund der Höhenun-
terschiede, welche aktuell über eine Treppe überwunden werden müssen, nicht gege-
ben.

2.2 Festsetzungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Groß-
flächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker mit einer Verkaufs-
fläche von insgesamt maximal 1 100 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum
Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungs-
bereiche, Stellplatz für Einkaufswagensammelbox etc.), zulässig.

Die maximal zulässige Höhe sowie die Mindesthöhe von Gebäuden für das Sonstige
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit der Festsetzung der minima-
len/maximalen Firsthöhe bestimmt (min./max. FH = 6,0 m/10,0 m). Die Firsthöhe ist
gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für Gebäude ohne eigent-
lichen 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.

Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Mit der Fest-
setzung einer minimalen Firsthöhe soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht
durch zu große Höhenversprünge beeinträchtigt wird. Die festgesetzte maximale Höhe
der Werbeanlage soll negative Einflüsse auf das Ortsbild vermeiden.

Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe bzw. Oberkante gilt die Höhenlage
der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen bzw. zur Grundstückerschließung
dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks an die

Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Der gewählte Bezugspunkt ermöglicht die Bebauungshöhenregulation im Verhältnis zu der Bebauung an der Hauptstraße.

Die folgenden Festsetzungen zur Bauweise sind der Ursprungsplanung entnommen. 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.

In der Begründung zu Ursprungsplanung wird zur gewählten abweichenden Bauweise folgendes ausgeführt:

„Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist erforderlich, um die Erneuerung, teilweise auch Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz unter heutigen Rechtsverhältnissen zu ermöglichen, da diese Gebäude mit geringeren Abstandsflächen, als heute nach LBauO M-V verbindlich, errichtet wurden. Die Bauherren stoßen daher bei Baumaßnahmen häufig auf bauordnungsrechtliche Genehmigungsprobleme, die eine Reproduktion der Bausubstanz erschweren.“

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Für Nahversorger sind regelmäßig Nebenanlagen wie bspw. Einkaufswagensammelboxen erforderlich, die oftmals auch nicht direkt am Hauptgebäude platziert werden.

Ein hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze um bis zu 2 m ist zulässig. Hierzu kann bspw. der Anlieferungsbereich gehören.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.

Mit der Festsetzung wird auf die geänderten Mobilitätsansprüche reagiert.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von Gestaltungskriterien und der damit angestrebten Anpassung an die örtlichen Verhältnisse in Sassnitz. Die Festsetzungen dienen vorwiegend der Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen mit dem Ziel, das Ortsbild ansprechend zu gestalten.

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. Dies soll einerseits eine waagrecht verlaufende Gebäudekante vermitteln und andererseits dazu dienen, dass Photovoltaikanlagen, die auf dem Dach installiert werden von außen nicht wahrnehmbar sind.

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. Die Gestaltung der Außenwände soll sich am Bestand in der näheren Umgebung orientieren und somit ein einheitliches Ortsbild erhalten.

Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind. Freistehende Abfall- und Müllbehälter können ein Ortsbild sehr negativ beeinflussen. 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. Monoton wirkende Außenwände von baulichen Anlagen sollen vermieden werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Solarmodule müssen allseitig hinter der Attika verschwinden und dadurch von außen nicht wahrnehmbar sein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Solarmodule soll ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen als Eigenwerbung (im Südosten des Plangebietes) und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig. Werbeanlagen sollen so auf ein verträgliches Maß reduziert werden, damit das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Von der Hauptstraße aus ist ein barrierefreier Zugang zu dem Sonstigen Sondergebiet zu errichten. Die Stadt Sassnitz stellt damit sicher, dass der Nahversorger zukünftig barrierefrei von der Hauptstraße aus erreicht werden kann.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Hauptstraße. Es handelt sich hierbei um einen Seitenarm der Hauptstraße, der den Hauptarm mit der Bachstraße verbindet.

Mit der 8. Änderung wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich zwischen der Einmündung in den Hauptarm der Hauptstraße und der Einfahrt zum Sonstigen Sondergebiet auf der westlichen Seite um einen Meter zu Lasten der privaten Grundstücksfläche des Netto-Marktes verbreitert. Damit soll die verkehrliche Situation insbesondere für Lieferverkehr und bei erhöhtem Verkehrsaufkommen verbessert werden.

Nach der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO je 20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1100 m² eine Anzahl von 55 notwendigen Stellplätzen. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz sind zu erfüllen. Allerdings kann im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der konkreten Verkaufsfläche

eine geringere Anzahl an Stellplätzen erforderlich sein, wenn die Verkaufsfläche entsprechend geringer ist.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 0,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	4 070
Verkehrsflächen	370
Plangebiet, Summe	4 440

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur entlang der Hauptstraße. Die vorhandenen Leitungen sind ggf. anzupassen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert bei dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Die notwendige Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Unmittelbar südlich des Plangebietes an der Hauptstraße befindet sich der Hydrant Nr. 35059 mit einer verfügbaren Löschwassermenge von 96 m³/h. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann somit sichergestellt werden.

3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Regenwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der 8. Änderung findet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades statt. Die geplante Erweiterung des Gebäudes erfolgt auf einer bereits versiegelten Parkplatzfläche.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die E.DIS Netz GmbH hat im Bereich vorhandene Anlagenteile. Der vorhandene Hausanschluss wurde bis an die Grundstücksgrenze in eine Hausanschlusssäule zurückgebaut. Wenn dieser für die weiteren Planungen baubehindernd wirkt, muss rechtzeitig eine Baufeldfreimachung eingereicht werden.

Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist entsprechend der Erfordernisse möglich. Mit entsprechendem Tiefbau muss ggf. gerechnet werden. Je nach Beantragung des neuen Leistungsbedarfes muss ggf. eine Fläche für eine neue Transformatorstation bereitgestellt werden. Diese beträgt ca. 30m². Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ sind Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) ist die EWE NETZ GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden.

Es wird auf das Planauskunftsportal hingewiesen: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden.

Es sind Leitungen der Telekom im Plangebiet vorhanden. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Es wird auf den Bauherrens-service der Telekom AG hingewiesen: www.telekom.de/umzug/bauherren.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig. Diese können auch mit den zulässigen Ladestationen für Elektrofahrzeuge kombiniert werden.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- und Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufspackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

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, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 Immissionschutz) 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).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes befindet sich im Eigentum der 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Sassnitz. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger, Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG. Die Stadt wird von allen Kosten freigehalten.

Das Grundstück der als Sonstiges Sondergebiet überplanten Fläche besteht aktuell aus zwei Flurstücken. Der Fachbereich Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern-Rügen weist darauf hin, dass eine Flurstücksverschmelzung empfohlen wird.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ beträgt ca. 0,4 ha. Da die Gesamtfläche unterhalb dem zulässigen Schwellwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 verfolgt die Stadt Sassnitz das Ziel, den nach einem Brand zerstörten Netto-Markt mit einer erweiterten Verkaufsfläche neu zu errichten. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet. Der Vorhabenträger Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG plant die Erweiterung der Verkaufsfläche von ehemals 775 m² auf ca. 1020 m². Da dieses Vorhaben die Grenze der Großflächigkeit (ab 800 m² gemäß Rechtsprechung des BVerwG) überschreitet, ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet auszuweisen. Dadurch wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der aktuell ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausweist.

Die Planung dient dem Zweck, den bestehenden Nahversorgungsstandort, der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Sassnitz“ liegt, zu stärken. Der Nahversorgungsstandort ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut fußläufig und über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen und stellt damit einen Bestandteil der Daseinsvorsorge in Sassnitz dar.

5.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt an der Hauptstraße (L 303). In dem Plangebiet befindet sich bis November 2023 ein Netto-Markt inkl. eines Bäckers. Diese brannte Anfang November 2023 nahezu vollständig ab. Zudem befinden sich dort die zugehörigen Stellplätze. Das Plangebiet ist dementsprechend bereits überwiegend versiegelt.

5.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_1447-302 „Jasmund“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Da zwischen dem Plangebiet und dem GGB jedoch zwei Straßen und mehrere Wohngebäude liegen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen. Mit der 8. Änderung werden keine zusätzlichen Störungen vorbereitet, die über das Maß der bestehenden Störungen in einer Weise hinausgeht, die erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zur Folge haben könnte.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut Geportal M-V ein 1996 kartiertes gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop. Es handelt sich um ein

naturnahes Feldgehölz (RUE05647). Dieses Biotop kann jedoch nicht mehr festgestellt werden und muss bereits mit der Ursprungsplanung überplant worden sein.

In ca. 70 m Entfernung befindet sich ein weiteres gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Es handelt sich um aufgelassene Kreidebrüche (RUE05651). Zwischen dem Plangebiet und dem Biotop befinden sich zwei Reihen Wohnbebauung, so dass wegen der anthropogenen Vorbelastung erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden können.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird der Neubau des ehemals bestehenden Netto-Marktes auf den Flurstücken 44/20, 44/22, 69/4, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12 (teilw.), 69/13 und 70/1 der Flur 5, Gemarkung Sassnitz beabsichtigt. Das Plangebiet grenzt an Wohnbebauung, die Hauptstraße, die Bachstraße und eine Brachfläche.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt. Das vorhandene Gebäude des Netto-Marktes wird erweitert. Am Gebäude des Marktes befanden sich keine Nester von Gebäudebrütern. Eine Begehung des Plangebietes erfolgte im Mai 2023. Inzwischen ist das Gebäude abgebrannt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in näherer Umgebung zu Europäischen Vogel-schutzgebieten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt einen abgebrannten Netto-Markt mit dazugehöriger Parkfläche und einer kleinen Zierrasenfläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden.

Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um einen Neubau eines Netto-Marktes. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentiell Vorkommen von Gehölzbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Stadtgebiet wird folgende Festsetzung getroffen:

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.

Zur Sicherung eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, werden folgende Hinweise gegeben:

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 Vernichtung oder Vergeudung 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.

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Hinweise gegeben:

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.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg, Rostock, Stand 19.12.2023, erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Planung und Beurteilungspegel

Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG plant die Erweiterung der Verkaufsfläche am Netto-Standort in der Hauptstraße 50 in Sassnitz. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ wird für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes ein Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt mit einer Größe von mehr als 800 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Die Beurteilungspegel werden für eine mögliche Anordnung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet mit konservativen Emissionsansätzen berechnet.

Im Tageszeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 45 und 54 dB(A). Für

die nördlich angrenzenden Wohngebiete in der Bachstraße (IO 1 und IO 2, siehe Anhang 3.1 D der schalltechnischen Untersuchung) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um 1 dB unterschritten. Für die Mischgebietsnutzungen westlich, südlich und östlich des Marktes (IO 3 bis IO 6, siehe Anhang 3.1 D der schalltechnischen Untersuchung) wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um 6 bis 15 dB unterschritten. Für eine Anlieferung im Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 40 und 51 dB(A). Für die nördlichen Wohngebiete wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete um bis zu 5 dB unterschritten. Ohne eine Anlieferung im Nachtzeitraum bestehen Geräuschimmissionen nur durch den Rückkühler. Die Beurteilungspegel liegen aufgrund der Abschirmwirkungen zwischen 5 und 24 dB(A). Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte werden um mindestens 21 dB unterschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Immissionsschutzrechtliche Probleme gewerblicher Geräuschimmissionen sind durch aktive Maßnahmen zu lösen. Für eine schutzwürdige Nutzung besteht gemäß der TA Lärm der Anspruch, dass die Immissionsrichtwerte durch eine Anlage 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Verantwortlich für die Einhaltung ist der Betreiber der Anlage.

Für einen Lebensmittelmarkt bestehen im Allgemeinen die folgenden Möglichkeiten der Geräuschminderung:

- Anlieferung mit LKW und Entladevorgänge
 - Verzicht auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum
 - Verlegen und / oder Einhausen der Anlieferzone
- Aggregate der Kühl- und Raumluftechnik
 - Einsatz von schallgeminderten Aggregaten
 - Einbau von Schalldämpfern in die Zu- und Abluftöffnungen bzw. Einhausungen
- Parkplatz / Einkaufswagen
 - Einsatz lärmarmen Einkaufswagen und Einhausung der Einkaufswagen-sammelbox
 - Herstellen der Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster
 - Begrenzen der Öffnungszeit bis 22.00 Uhr - Kunden verlassen den Markt mit wenigen Bewegungen auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr.

Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ist abhängig von der Lageanordnung der maßgebenden Schallquellen und deren Bezug zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Auf der Grundlage der Berechnungen ist festzustellen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die folgenden Lärmschutzmaßnahmen erreicht wird:

- Tagzeitraum
 - Herstellen der Oberfläche der Fahrgassen aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster
 - Einhausung der Einkaufswagen-sammelbox
- Nachtzeitraum
 - Verzicht auf eine Nachtanlieferung.

Die LKW-Anlieferung verursacht die maßgebenden Geräuschemissionen durch das Fahren / Rangieren und die Entladevorgänge. Bei einem Verzicht auf eine Nachtanlieferung wird der Immissionskonflikt gelöst.

Der Parkplatz weist eine Immissionsrelevanz auf. Im Bestand besteht die Oberfläche des Parkplatzes aus fugenlosem Pflaster. Die Immissionsrichtwerte werden am Tage

eingehalten. Eine Einhausung der Einkaufswagensammelbox bietet sich aus witterungstechnischen Gründen an. Sie vermindert die Geräuschemissionen der Stapelvorgänge.

Vorschläge für Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Festsetzungen zu baulichen und technischen Vorkehrungen festgesetzt werden.

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Geräuschemissionen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen. Entsprechende Vorschläge werden in den Festsetzungen Nr. 1 bis 4 unterbreitet. Den Berechnungen wurde eine mögliche Planung zugrunde gelegt. Die Lage der Anlieferzone sowie der Kälte- und Raumluftechnik kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Änderungen sind hinsichtlich der Lagenanordnung der maßgebenden Aggregate und Betriebsvorgänge, der Kundenfrequenzierung und der baulichen Ausführung möglich.

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen sind wirksam bei der zugrunde gelegten Lagenanordnung des Lebensmittelmarktes mit dem Anlieferbereich, den Kälteaggregaten und dem Parkplatz. Für eine andere Lagenanordnung ergeben sich andere Abstands- und Abschirmverhältnisse und es berechnen sich andere Beurteilungspegel. Es muss von den Maßnahmen abgewichen werden. Durch die Planungen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung eingehalten werden.

Nachfolgend werden Vorschläge für Festsetzungen unterbreitet:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe ist die Öffnungszeit des Nahversorgers auf den Zeitraum von 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.
2. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
3. Die Einkaufswagensammelbox ist mit einer zum Eingang hin offenen Seite einzuhausen.
4. Der Parkplatz ist aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster herzustellen.

Abwägung der Schalltechnischen Untersuchung

Die Stadt Sassnitz hat die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und die folgenden Konsequenzen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gezogen:

Die Vorschläge 1 und 2 für Festsetzungen können aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Daher werden die Maßnahmen als Hinweise in den Plan aufgenommen und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, den die Stadt mit dem Vorhabenträger schließt, und somit rechtlich gesichert.

Die Vorschläge 3 und 4 für Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Durchführungsrelevante 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. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister