



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

STADT SASSNITZ

8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand 27.08.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz i. Z. m. der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“

Hintergrund und Rechtsgrundlagen

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.

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bzw. dieser Berichtigung 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).

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.

Inhalt der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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.

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

8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz i. Z. m. der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der vorliegenden 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird in zentraler Lage in der Stadt Sassnitz eine dargestellte gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. Dem Grundzug der Planung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz, der im Bereich der Berichtigung und im näheren Umfeld v. a. gemischte Nutzungen vorsah, wird weiter entsprochen. Das Plangebiet der vorliegenden Berichtigung befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nach § 34 Abs. 3 BauGB. Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ an dem gewählten Standort sichert die fußläufige Versorgung der umliegenden Bewohner.

8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz i. Z. m. der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Stadtmitte“



8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz

Sassnitz, den 19.08.2025



Kräusche, Bürgermeister