

# Beschlussvorlage Stadtvertretung

VO(STV)/11-001  
öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz - Zwischenabwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Bearbeiter::</i> Wolfram Wahl	<i>Datum:</i> 19.08.2021 <i>Einreicher:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

### Sachverhalt

**Hinweis: Die Anlagen dieser Beschlussvorlage wurden entsprechend der Vorstellung im Bauausschuss vom 10.08.2021 aktualisiert. Der Wortlaut dieser Beschlussvorlage ist mit der VO(STV)/117/2021 identisch.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks An der B96 5b in Sassnitz geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 30. April 2019 zur Beschluss-Nr. 28-02/19 STV den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss (Anlage 1 - Beschlussvorlage (ohne Anlagen) mit Beschlussprotokoll).

Daraufhin wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahmen zum Vorentwurf abgegeben.

Herr Thomas Nießen, Billrothstraße 20c in 18528 Bergen auf Rügen erarbeitete daraufhin den anliegenden Abwägungsvorschlag zum Vorentwurf (Anlage 2) und den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Anlage 3) nebst zugehöriger Begründung, einschließlich des Umweltberichts, (Anlage 4).

Die Stadtvertretung prüft die eingegangenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz. Sie beschließt darüber entsprechend des anliegenden Abwägungsvorschlages (Anlage 2).

Der anliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Anlage 3) nebst zugehöriger Begründung, einschließlich des Umweltberichts, (Anlage 4) wird gebilligt.

Auf Grundlage des Entwurfs des Plans nebst zugehöriger Begründung, einschließlich des Umweltberichts, sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird entsprechend der Anlage 5 zu dieser Beschlussvorlage festgelegt.

### **Alternative**

Die Abwägung zum Vorentwurf wird in anderer Weise vorgenommen.

Der anliegende Entwurf nebst zugehöriger Begründung, einschließlich des Umweltberichts, wird nicht gebilligt und ist zu überarbeiten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		X keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		TEUR
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle:	TEUR
Zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	TEUR
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	TEUR
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
	Haushaltsjahr:	TEUR
Bemerkungen:	Die Vorhabenträger haben nach dem städtebaulichen Vertrag die anfallenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zu übernehmen.	

### **Beschlussvorschlag**

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz abgegebenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadtvertretung geprüft. Die Abwägungsentscheidung darüber wird entsprechend der Anlage 2 zur dieser Beschlussvorlage getroffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, alle, die eine Stellungnahme abgegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung zum Vorentwurf in Kenntnis zu setzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz und die zugehörige Begründung, einschließlich des Umweltberichts, werden gemäß Anlage 3 und 4 zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Auf Grundlage des Entwurfs des Plans nebst zugehöriger Begründung, einschließlich des Umweltberichts, sind die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird entsprechend der Anlage 5 zu dieser Beschlussvorlage festgelegt.



**Öffentlichkeitsarbeit:**

**Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**


**Anlage/n**

1	Abwägungsvorschlag (öffentlich)
2	B-Plan (Teil 1) (öffentlich)
3	B-Plan (Teil 2) (öffentlich)
4	Begründung (öffentlich)
5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (öffentlich)



Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
1	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern –Der Amtsleiter- vom 24.06.2019</b></p> <p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -</b></p> <p>17499 Greifswald, Am Gornberg, Haus 8 Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70 E-Mail: poststelle@ratfvp.mv-regierung.de</p>  <p>Stadt Sassnitz / SB Stadtplanung Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p> <p>Bearbeiter: Katja Wächter Telefon: 03834 514939-21 E-Mail: katja.waechter@ratfvp.mv-regierung.de AZ: 1001/206.1.70.016.2/3_06019 Datum: 24.06.2019</p> <p>Ihr Zeichen Ihr Schreiben vom 18.06.2019</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis Vorpommern-Rügen - EM M-V, Abt. 3, Ref. 360</p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen</b> (Posteingang: 20.06.2019; Entwurfsstand: 03/2019) hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Stadt Sassnitz, die planerischen Voraussetzungen für eine Mischgebietsfläche zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortseinganges an der Hauptverkehrsstraße „An der B 96“ und umfasst eine Fläche von 0,28 ha. Planungsziel ist eine seit mehr als zehn Jahren brach liegende innerörtliche Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes zu nutzen und gleichzeitig den städtebaulichen Missstand im Bereich des Ortseinganges zu beheben. Die Errichtung von ein- oder mehreren Mehrzweckgebäuden mit Räumlichkeiten u.a. für Wohnen, Büro und Gewerbe ist auf dem Gelände geplant. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sassnitz stellt den Geltungsbereich des B-Plans als Gemischte Baufläche dar. Die Planung ist somit aus dem FNP abgeleitet.</p> <p>Die Stadt Sassnitz nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) eine Funktion als Grundzentrum wahr. Das Planvorhaben stimmt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Programmsätzen 4.1 (3), 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie 4.1 (3) und 4.1 (6) des RREP VP überein.</p> <p><b>Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</b> Falls die Grundzüge der Planung nicht weiter geändert werden, ist eine weitere Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern nicht notwendig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  Katja Wächter	<p>Die Stadt Sassnitz nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) eine Funktion als Grundzentrum wahr.</p> <p>Das Planvorhaben stimmt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Programmsätzen 4.1 (3), 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie 4.1 (3) und 4.1 (6) des RREP VP überein.</p> <p><b>Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>



	<p>Absender: Amt Nord-Rügen Gemeinde Lohme E-Thälmann-Str. 37 18551 Sagard</p> <p>Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Hauptstr. 33 18546 Sassnitz</p> <p><u>Stellungnahme der Gemeinde Lohme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Bitte Zutreffendes ankreuzen)</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zur vorgelegten Planung geben wir unser Einvernehmen</p> <p><input type="checkbox"/> Zur vorgelegten Planung haben wir folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p>1. _____</p> <p>2. _____</p> <p>3. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei Ablehnung bitte eine Begründung beifügen)</p> <p>24.06.2019 Datum</p> <p> Unterschrift/Stempel</p>		
--	--	--	--

3

**Amt Nord- Rügen – Die Amtsvorsteherin –  
Gemeinde Sagard vom 28.06.2019**



Amt Nord-Rügen • Ernst-Thälmann-Str. 37 • 18551 Sagard  
 Stadt Sassnitz  
 Bauamt  
 Herr Wahl  
 Hauptstr. 33  
 18546 Sassnitz

Am: Bauamt  
 Abt:  
 Bearbeiter: Frau Riedel  
 Telefon: 038302-800135  
 Telefax: 038302/800145  
 E-Mail: b.riedel@amt-nord-ruegen.de  
 Aktenzeichen: 61-20-02



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 28.06.2019, eingegangen am 29.06.2019, Datum 28.6.2019

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz**

Sehr geehrter Herr Wahl,  
 in der Anlage sende ich Ihnen die Stellungnahmen der Nachbargemeinden Lohme und Sagard zu o.g. Planung der Stadt Sassnitz.

Mit freundlichen Grüßen

*B. Riedel*  
 Im Auftrag  
 B. Riedel  
 Sachbearbeiterin Bauamt

Anlage

Keine Hinweise und Anregungen

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

4

**Bergamt Stralsund vom 03.07.2019**



**Bergamt Stralsund**



Bergamt Stralsund  
Postfach 1336 - 18401 Stralsund  
Stadt Sassnitz  
Bauverwaltung  
Hauptstraße 33  
18546 Sassnitz

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 41  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: O.Blietz@la.mv-regierung.de  
www.bergamt-mv.de

STADTVERWALTUNG  
SASSNITZ  
Eing.: 05. JULI 2019  
ABT. ERL.  
08. JULI 2019  
1085 04

Reg.Nr. 1903/19  
Az. 512/13073/284-19

Ihr Zeichen / vom  
6/19/2019

Mein Zeichen / vom  
OU

Telefon  
61 21 41

Datum  
7/3/2019

**STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz**

berührt keine bergbauischen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag



Olaf Blietz

Hausanschrift: Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund  
Fon: 03831 / 61 21 -0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: [OU@BERGAMT.MV-REGIERUNG.DE](mailto:OU@BERGAMT.MV-REGIERUNG.DE)

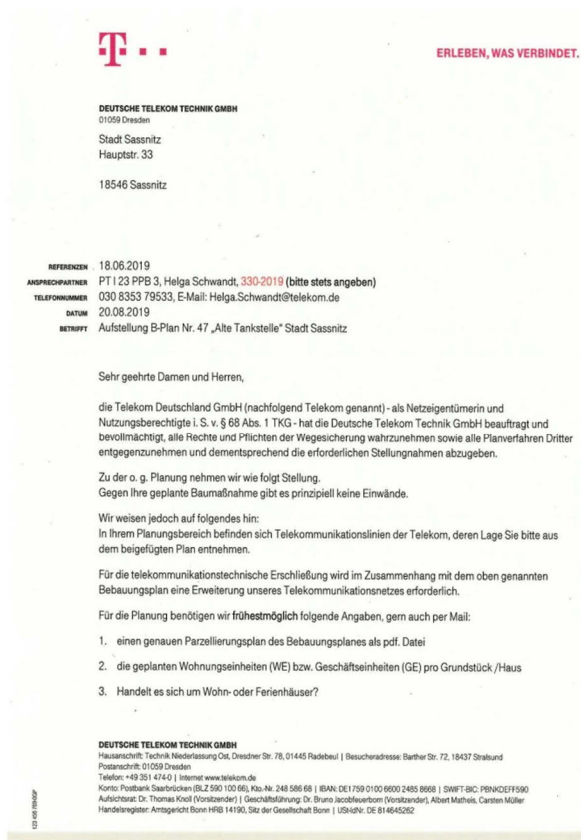
Allgemeine Datenschutzerklärung: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1a DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M.V.). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung.mv.de/Datenschutz](http://www.regierung.mv.de/Datenschutz).

Keine Hinweise oder Anregungen

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.


<p>5</p>	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.06.2019</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019</small></p> <p>Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p><small>Fontänenanlagen 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504- 5463 Telefax: +49 (0)228 5504- 5763 BAUDBwToeB@bundeswehr.org</small></p> </div> </div> <p><b>Nur per E-Mail</b> <a href="mailto:stadtsanierung@sassnitz.de">stadtsanierung@sassnitz.de</a></p> <p><small>Aktenzeichen: 45-60-00 /K-I-471-19 Bearbeiter:in: Frau Sebastian Bonn, 28. Juni 2019</small></p> <p><b>BETREFF:</b> <b>Anforderung einer Stellungnahme;</b> hier: Aufstellung Bebauungsplan Nr 47 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p><b>REZUG:</b> Ihr Schreiben vom 18.06.2019 - Ihr Zeichen</p> <p><b>ANLAGE:</b> - / -</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sebastian</p> <p><small>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</small></p>
----------	--

6

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom  
20.08.2019**


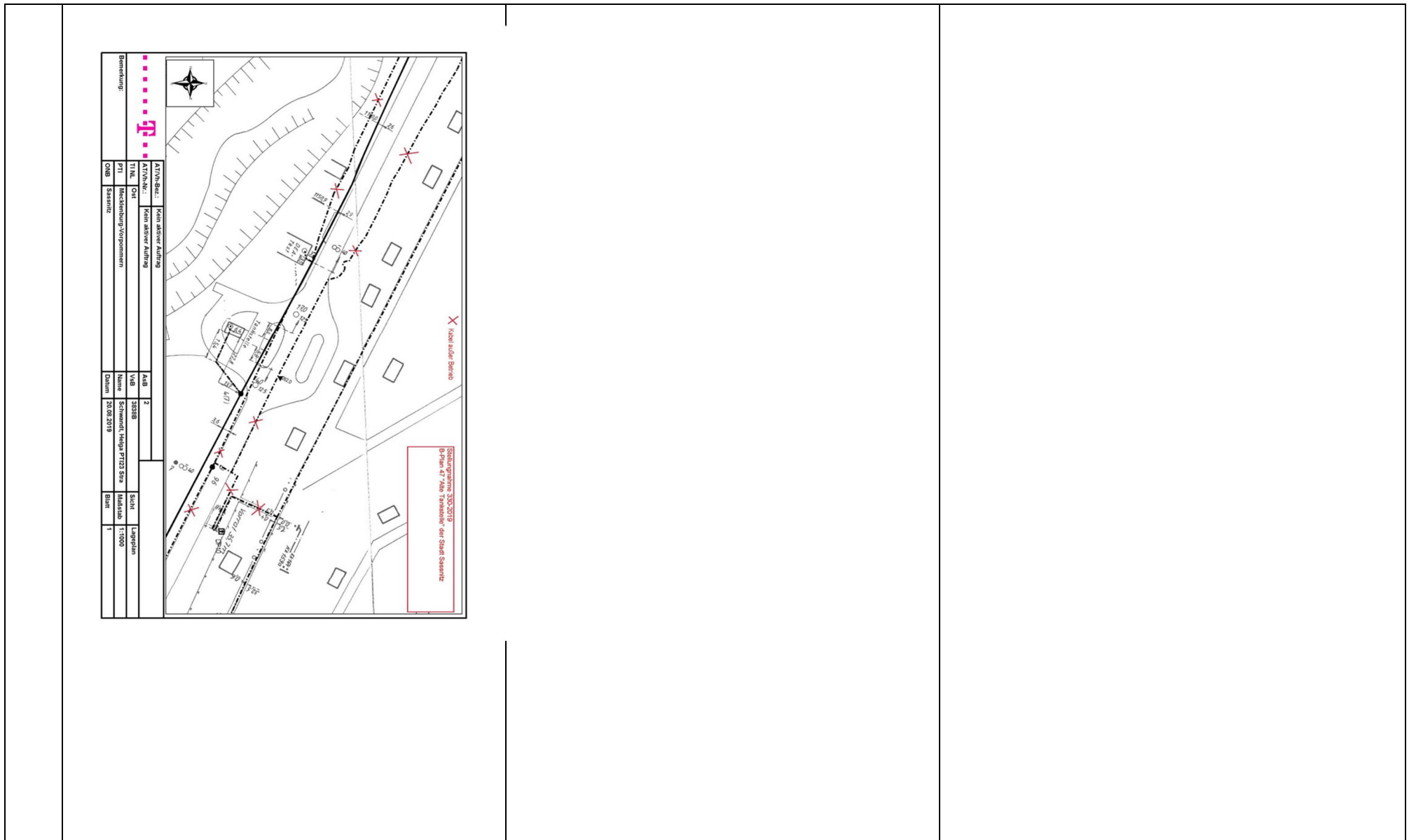
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.




	 <p>DATUM EMPFÄNGER SEITE 2</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?</li><li>5. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.</li><li>6. Geplanter Ausführungszeitraum</li><li>7. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet</li></ol> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.</p> <p>Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, „Zitat“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p>		
--	--	--	--



	 <p>T... ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DATUM EMPFÄNGER SEITE 3</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 23, PPB 3 Barther Straße 72 18437 Stralsund</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.  Hartmut Heinrich</p> <p>i. A.  Helga Schwardt</p> <p>Anlage Lageplan</p>		
--	---	--	--



<p>7</p>	<p><b>E.DIS Netz GmbH vom 20.06.2019</b></p>  <p><small>E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 18584 Fürstenwalde/Spree</small></p> <p>Stadt Sassnitz auf Rügen Bauverwaltung Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p>  <p>Bergen, 20. Juni 2019</p> <p><b>Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz</b></p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Brg 19-084</p> <p>Sehr geehrter Herr Wahl,</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Mail vom 18.06.2019 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.</p> <p>Im Randbereich aber außerhalb des Bauungsplans 47 verlaufen Mittelspannungskabel unseres Unternehmens. Desweiteren befindet sich dort eine Transformatorstation, die sich nicht in unserem Eigentum befindet.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden, ggf. ist diesbezüglich die Errichtung einer neuen Transformatorstation notwendig.</p> <p><small>1/2</small></p> <p><small><b>E.DIS Netz GmbH</b> Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Putzuser Chaussee 4 18528 Bergen www.e-dis-netz.de</small></p> <p><small>Postanschrift Bergen Putzuser Chaussee 4 18528 Bergen</small></p> <p><small>Nils Kunath T 0 3838 816-230 T 0 3838 816-206 nils.kunath @e-dis.de</small></p> <p><small>Unser Zeichen NR-M-O-Kth</small></p> <p><small>Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Beck Michael Kaiser</small></p> <p><small>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 043 108 04416 St.Nr. 083055010 Glaubiger Id: 0462220900015587</small></p> <p><small>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 2207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</small></p> <p><small>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE33 1704 0000 0400 7115 00 BIC COBADE33XXX</small></p>	<p>Im Randbereich (außerhalb des Plangebietes) verlaufen Mittelspannungskabel der e.dis Netz GmbH und eine Transformatorstation, die sich nicht im Eigentum der e.dis Netz GmbH befindet.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestands abgesichert werden. Gegebenenfalls ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
----------	---	--	--

	<p></p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Kunath.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>— E.DIS Netz GmbH</p> <p> Mayk Buettler</p> <p> Nils Kunath</p> <p>2/2</p>		
--	--	--	--

8

**EWE Netz GmbH vom 18.06.2019**



EWE NETZ GmbH | Postfach 25 01 | 20015 Oldenburg  
 Sie erreichen uns:  
 EWE NETZ GmbH  
 Rotensseef 48 | 18528 Bergen  
 Tel. 03838 8009430 | Fax 03838 8009449  
 joerg.depke@ewe-netz.de | www.ewe-netz.de  
 Ihr Ansprechpartner: Jörg Depke  
 Ihre Zeichen/Nachricht: 18.06.2019

Stadtverwaltung Sassnitz  
 Hauptstraße 33  
 18546 Sassnitz



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz  
 Stellungnahme 3. Juli 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.

Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzeln den Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan „47“. Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von Erdgasverteilstellung. Wir bitten Sie, dieses im Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

Jörg Depke  
 Bezirksmeisterlei Rügen

Jan Riedel  
 Bezirksmeisterlei Rügen

VERBAND DER ARCHITECTEN DR. ULRICH ECKHART  
 Geschäftsführer: Torsten Meiß (Vorstand), Heiko Fenske, Hans-Joachim Herms, Jörn Machels  
 Sitz der Gesellschaft: EWE NETZ GmbH, Cappelweg 30r, 20333 Oldenburg  
 Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236, Steuernummer: 23/64/2000792

Commerzbank AG  
 BANK 0022 2804 0048 0402 3495 00  
 BIC: COM20333  
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE814884578

Info\_Kommun Seite 1 von 1

Bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, muss dafür gesorgt werden, dass die Versorgungsträger der zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können.

Eine Überbauung der Anlagen der EWE Netz GmbH ist unzulässig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9


**Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern vom 12.07.2019**



**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz**

Sehr geehrter Herr Wahl,  
 vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.  
 Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.

Mit freundlichen Grüßen  
 Hauptverwaltungssitz Rostock  
 Abt. Wirtschaftsförderung

  
 Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig  
 technischer Berater

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rügen-Stralsund-Nordvorpommern

Hauptverwaltungssitz Rostock:  
 Schwane Lärchenweg 47, 18100 Rostock  
 Telefon: 0381 4544-1  
 Telefax: 0381 4544-139  
 Bankverbindung:  
 Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG  
 BLAN 251201 3305 0000 0001 0841 17  
 BIC: GENODEF33HAN


Hauptverwaltungssitz Mecklenburg:  
 Friedrich-Engels-Platz 11, 17133 Neubrandenburg  
 Telefon: 0390 5105-0  
 Telefax: 0390 5105-189  
 Bankverbindung:  
 Ralte Sparkasse eG  
 BANKDE33 2509 1010 0001 0004 22  
 BIC: GENODEF33HAN

E-Mail: info@hkw.vorpommern.de  
 Internet: http://www.hkw.vorpommern.de

**DAS HANDEWERK**  
 DE WIRTSCHAFTSBERATUNG VON NEUNEN

Keine Hinweise oder Anregungen

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

10	<p><b>Hauptzollamt Stralsund vom 23.07.2019</b></p> <p><b>Hauptzollamt Stralsund</b></p>  <p><small>POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18439 Stralsund</small></p> <p><b>nur per E-Mail</b></p> <p>Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p> <p>stadtsanierung@sassnitz.de info@sassnitz.de</p> <p><small>BEARBEITET VON Herr Obitz TEL. 0 38 31 3 56 - 13 09 (oder 3 56 - 0) FAX: 0 38 31 3 56 - 13 20 E-MAIL: <a href="mailto:poststelle.hza.stralsund@zoll.bund.de">poststelle.hza.stralsund@zoll.bund.de</a> DE-MAIL: <a href="mailto:poststelle.hza.stralsund@zoll.de-mail.de">poststelle.hza.stralsund@zoll.de-mail.de</a> DATUM: 23. Juli 2019</small></p> <p><b>BETREFF: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz</b></p> <p><b>BEZUG:</b> Ihr Schreiben vom 18. Juni 2019</p> <p><b>ANLAGEN:</b></p> <p><b>02 Z 2316 B – BB 37/2019 – B 110001</b> (bei Antwort bitte angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz folgendes an:</p> <p>1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht <b>keine Einwendungen</b> gegen den Entwurf.</p> <p>2 Darüber hinaus gebe ich folgende <b>Hinweise</b>: 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 weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-</p> <p><small>Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr Bankverbindung: BBL - Filiale Rostock - IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF133 ÖffnV: Buslinie 1 (Dänholm)</small></p> <p><a href="http://www.zoll.de">www.zoll.de</a></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V. m. § 1 Anlage C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	--	--

11

**Industrie- und Handelskammer zu Rostock –  
Geschäftsstelle Stralsund vom 18.06.2019**



Industrie- und Handelskammer  
zu Rostock

GESCHÄFTSSTELLE STRALSUND

IHK zu Rostock | Heligststraße 34 | 18439 Stralsund

Ihre Zeichens/Nachricht vom  
18. Juni 2019  
Ihr Ansprechpartner  
Simone Niemann  
E-Mail  
niemann@rostock.ihk.de

STADTVERWALTUNG  
SASSNITZ  
Eing.: 22. JULI 2019  
ABT. ERL.

23. JULI 2019  
04  
1793

St.  
0381/338 - 822  
Fax  
0381/338 - 809

18.07.2019

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt  
Sassnitz**

Sehr geehrter Herr Wahl,

Sie übergaben uns im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zur Stellungnahme.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.

Mit freundlichem Gruß

Geschäftsstelle Stralsund  
im Auftrag  
  
Simone Niemann


Industrie- und Handelskammer zu Rostock | Geschäftsstelle Stralsund  
Postanschrift: Heligststraße 34 | 18439 Stralsund | Telefon: 0381 338-810 | Fax: 0381 338-809  
Hauptbüro: Ernst-Barlach-Straße 1-3 | 18055 Rostock | Telefon: 0381 338-0 | Fax: 0381 338-417 | www.rostock.ihk24.de  
Zertifiziert durch Certiqu nach DIN EN ISO 9001:2015










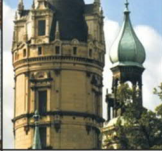



Keine Hinweise oder Anregungen

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.



<p>12</p>	<p><b>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 24.06.2019</b></p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern              Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern              Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <p>Stadt Sassnitz              Hauptstraße 33              DE-18546 Sassnitz</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel              Telefon: (0385) 588-56268              Fax: (0385) 588-48256255              E-Mail: raumbezug@lavi-mv.de              Internet: http://www.lverm-mv.de              Az: 341 - TOEB201900586              Schwerin, den 24.06.2019</p> <p><b>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</b>              hier: B-Plan Nr.47 Alte Tankstelle</p> <p>Ihr Zeichen: .</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen              Im Auftrag              Frank Tonagel</p> <p>Vermessung: (0385) 588 56666    Hausanschrift: LAV, Abteilung 3              Telefon: (0385) 58848220059    Lauenroter Straße 289              Internet: www.lverm-mv.de    19059 Schwerin</p> <p>Öffnungszeiten Geoinformationszentrum              Mo-Do: 9:00 - 15:30 Uhr              Fr: 9:00 - 12:00 Uhr</p> <p>Bankverbindung: Deutsche Bundesbank              Filiale Rostock              BIC: 25120330              IBAN: 0679 100 000 0015 001561              MARKCEP1130</p>	<p>Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Bitte beteiligen Sie die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
-----------	--	--	--

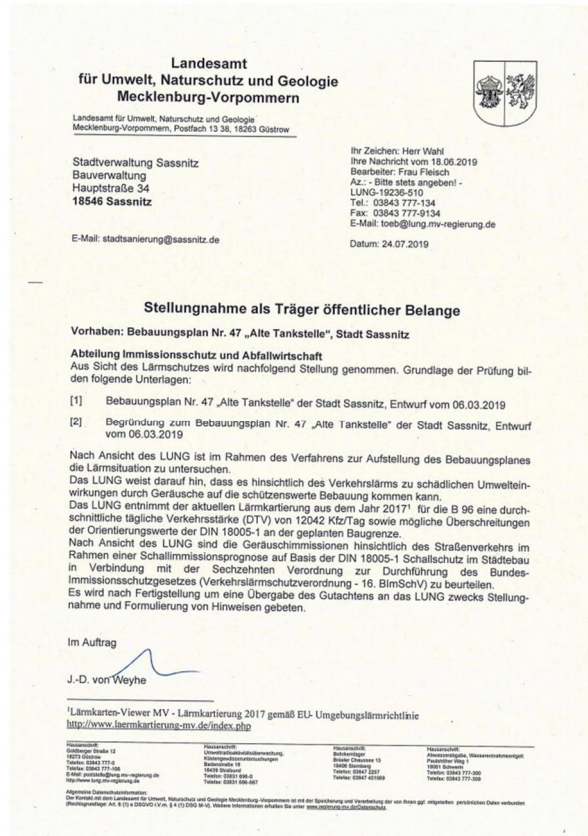
	<p style="text-align: center;"><b>Merkblatt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der antiken geodätischen Lage-, Höhen- und Schweretze</b></p> <p><b>1. Festpunkte der Legenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentrer,</b> deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle herkömmlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.</p> <p>Es gibt Bodenzpunkte und Hochpunkte.</p> <p>Ein Bodenzpunkt ist in der Regel ein 0,1 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 10 cm x 10 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bleifloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikboden. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck <math>\Delta</math>, in Südrichtung die Buchstaben „SP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben „L“, „F“, „AF“ oder „WF“ gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es barocke abweisende Vermarkungen auf Basenwerk (Flaschkopf mit <math>\Delta</math> und TP Keramikboden u. a.).</p> <p>Bodenzpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.</p> <p>Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchzahn- oder Antennenmaststütze), die weithin sichtbar sind und als Zielmarkte bei Vermessungen dienen.</p> <p><b>2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte,</b> die mit Höhenmessungsgenauigkeit bestimmt sind für die Normabhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhenanordnungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.</p> <p>Als HFP dienen Metallböden (Lakawandböden, Höhenanker). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Wölb-, Brücken u. a.) so eingemauert („vermarkt“), dass eine Mauerstärke von 3,0 m Höhe jederzeit festhält auf dem Boden aufzuhalten werden kann.</p> <p>In unebenen Gelände sind die Böden an Pfeilern aus Granit („Höhenböden“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unentworfelt vermarkt (blauweiße Festschlag – LF) und durch einen ca. 0,5 m langen Granitpfeiler (10 cm x 10 cm) mit den Buchstaben „HP“ oberhalb gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der LF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.</p> <p><b>3. Festpunkte der Schweretze (SFP) sind Punkte,</b> für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerwerte im amtlichen Schweretzsystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,01 mgal (1 mgal = 10<sup>-8</sup> m/s<sup>2</sup>) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenerschungen.</p> <p>SFP sind mit Messingböden (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und <math>\Delta</math>), Platten oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbesetzten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behandeln aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck <math>\Delta</math> gekennzeichnet. Im Kopf der Granitplatte befindet sich ein facher Boden.</p> <p><b>4. Gesetzliche Grundlage</b> für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das antike Geodätische Vermessungs- und Vermessungswesen (Geodätisches Vermessungs- und Vermessungsgesetz - GeoVermG-MV“ vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M. V. S. 713). Danach ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Eigentümer und Nutzungsberechtigte</b> (Pächter, Erbbauberechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Böden) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungsgestellen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Bänken, Lampen u. a. über HFP, weil dadurch das festliche Aussehen der Marken auf den Metallböden nicht mehr möglich ist.</li> <li><b>Maßnahmen</b>, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau, Erwerb von Eigentümern oder Nutzungsberechtigten, das Vermessungsmarken bereits verformungsgegangen, schadhalt, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.</li> <li>Im Erdbeben vorhandene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen <b>Schutzflächen</b> umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 7 m, 4 m, 4 m, haben Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand zum Mittelpunkt. Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzablenker oder Schutzbänder, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarkte stehen, kenntlich gemacht.</li> <li>Für <b>unmittelbare Vermögensschäden</b>, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Die Entschädigungsansprüche verjähren in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.</li> <li><b>Ordnungswidrig</b> handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Bestehen oder Fortdauern von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unzulässig Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Böden) entfernt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.</li> <li><b>Eigentümer oder Nutzungsberechtigte</b> können zur Zahlung von <b>Wiederherstellungskosten</b> verpflichtet werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarkte entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Plakate), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Fahrlässigkeit beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.</li> </ul> <p>Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.</p> <p>Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das</p> <p style="text-align: center;"><b>Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</b>      Libecker Straße 289 19059 Schwerin      Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56695 oder 588-482456260      E-Mail: Baumbezugsjahr-cmv.de      Internet: http://www.bvema-cmv.de</p> <p><b>Herausgeber:</b>      © Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern      Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen      Stand: März 2014</p> <p><b>Druck:</b>      Landesamt für Innere Verwaltung      Mecklenburg-Vorpommern      Libecker Straße 289, 19059 Schwerin</p>		
--	--	--	--

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze		
		
TP Granitpfähler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfähler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfähler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel
		
BFP TP Granitpfähler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*	Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke
		
GGP Granitpfähler 30 cm x 30 cm² oder 50 cm x 50 cm²	Markstein Granitpfähler 16 cm x 16 cm mit „M“	
		
TP (Meckl) Steinpfähler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*	SFP Messingbolzen Ø 3 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

\* Oft mit Schutzsäulen oder Stahlenschutzbügel

13

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern vom 24.07.2019**



Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans die Lärmsituation zu untersuchen.

Das LUNG weist darauf hin, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Bebauung kommen kann.

Nach Ansicht des LUNG sind die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer Schallimmissionsprognose auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen.

Es wird um eine Übergabe des Gutachtens an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.

Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

14

### Landesforst Mecklenburg- Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts – Der Vorstand Forstamt Rügen vom 28.06.2019



Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz

Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Ihre Unterlagen vom 18.06.2019, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Klemens,

südlich an das Flurstück 80/11 der Flur 5 in der Gemarkung Lancken, das Hauptbestandteil des o. g. B-Planes ist, befindet sich unmittelbar angrenzend Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V<sup>1</sup>. Eine Karte mit der südlichen Waldgrenze liegt der Stellungnahme bei.

Der nach § 20 Landeswaldgesetz vorgesehene Waldabstand von 30 m wird wesentlich unterschritten. Nach der Planzeichnung Teil A beträgt der Abstand zwischen dem Wald und dem Baufeld nur 8 m. Nach den Festsetzungen, der Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet vorgesehen, das unter anderem auch dem Wohnen dienen kann. Nach § 3 der Waldabstandsverordnung M-V<sup>2</sup> ist das forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Das trifft auch für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, wie z. B. in Gewerbebetrieben mit Büros und Geschäftsräumen üblich, zu. Damit wäre die Fläche nur für Lagerzwecke bzw. –hallen o. ä. nutzbar.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird zum vorliegenden B-Plan nicht erteilt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Pries  
Forstamtsleiterin

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)

<sup>2</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVBl. M-V S. 601)

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindungen:  
Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 078/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99  
E-Mail: zentrale@foa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Südlich an das Flurstück 80/11 der Flur 5 in der Gemarkung Lancken, das Hauptbestandteil des o.g. Plangebietes ist, befindet sich unmittelbar angrenzend Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V.

Der nach § 20 Landeswaldgesetz vorgesehene Waldabstand von 30 m wird wesentlich unterschritten. Nach der Planzeichnung Teil A beträgt der Abstand zwischen dem Wald und dem Baufeld nur 8 m. Nach § 3 der Waldabstandsverordnung M-V ist das forstbehördlich nicht genehmigungsfähig.

Das trifft auch für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zu, sodass die Fläche nur für Lagerzwecke bzw. –hallen o.Ä. nutzbar wäre.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird zum vorliegenden B-Plan nicht erteilt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

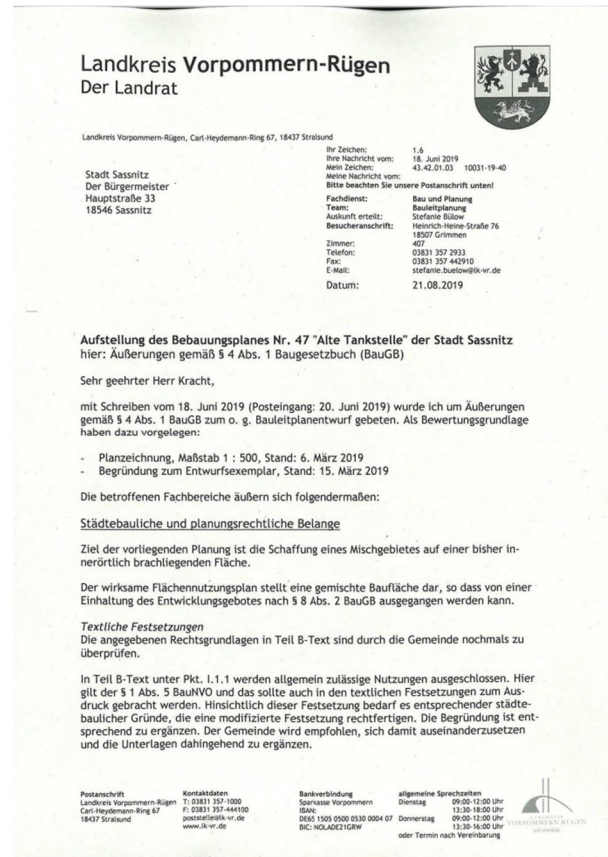
Im Zuge der erfolgten Abstimmungen wurde bestimmt, dass innerhalb des 30 m Waldabstandes nur Lager, Lagerhallen und Lager- bzw. Parkplätze baulich zulässig sind. Grenze für die Bestimmung des Waldabstandes ist die Flurstücksgrenze des Flurstückes 80/11



 <p>Alte Tankstelle Sassnitz Maßstab 1:1000</p> <p>Sachverständigenbeirat</p>		
---	--	--

15

### Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat vom 21.08.2019



#### Textliche Festsetzungen:

In Teil B- Text unter Punkt I.1.1 werden allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hier gilt der §1 Abs. 5 BauNVO und das sollte auch in den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht werden. Hinsichtlich dieser Festsetzung bedarf es entsprechender städtebaulicher Gründe, die eine modifizierte Festsetzung rechtfertigen.

Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Unzulässige Nutzungen sind namentlich zu benennen, da der unsachkundige Bürger nicht erkennen kann, was sich hinter den einzelnen Nummern verbirgt.

Die textliche Festsetzung in Teil B- Text steht mit den Aussagen in der Begründung auf Seite 11 im Widerspruch. Es sollte Bezug auf das Mischgebiet genommen werden und nicht auf besondere Wohngebiete. Es muss sich für eine Art der baulichen Nutzung entschieden werden und eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vorgenommen und entsprechend gekennzeichnet werden.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu

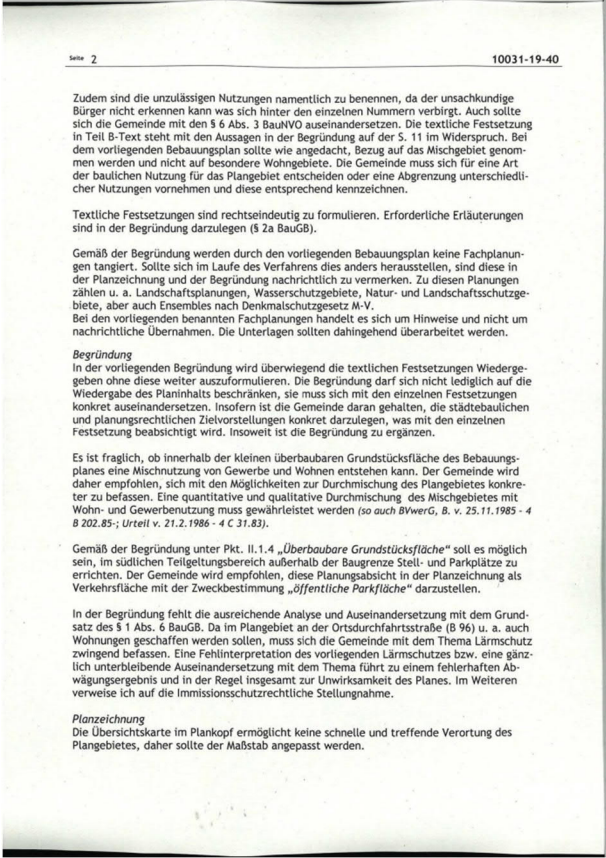
Es wird ein Gebietscharakter avisiert, der eine qualitativ und quantitativ ausgewogene Nutzung durch Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, definiert ist. Um das vorhandene Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Sassnitz mit seinen Leitlinien zu respektieren und eine Zersiedelung in den Stadtrandbereich zu verhindern, werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen ausgeschlossen.

Unzulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes),6 (Gartenbaubetriebe),7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des §4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

 <p>Seite 2 10031-19-40</p> <p>Zudem sind die unzulässigen Nutzungen namentlich zu benennen, da der unsachkundige Bürger nicht erkennen kann was sich hinter den einzelnen Nummern verbirgt. Auch sollte sich die Gemeinde mit den § 6 Abs. 3 BauNVO auseinandersetzen. Die textliche Festsetzung in Teil B-Text steht mit den Aussagen in der Begründung auf der §. 11 im Widerspruch. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sollte wie angedacht, Bezug auf das Mischgebiet genommen werden und nicht auf besondere Wohngebiete. Die Gemeinde muss sich für eine Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet entscheiden oder eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vornehmen und diese entsprechend kennzeichnen.</p> <p>Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).</p> <p>Gemäß der Begründung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Fachplanungen tangiert. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dies anders herausstellen, sind diese in der Planzeichnung und der Begründung nachrichtlich zu vermerken. Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach Denkmalschutzgesetz M-V. Bei den vorliegenden benannten Fachplanungen handelt es sich um Hinweise und nicht um nachrichtliche Übernahmen. Die Unterlagen sollten dahingehend überarbeitet werden.</p> <p><b>Begründung</b> In der vorliegenden Begründung wird überwiegend die textlichen Festsetzungen wiedergegeben ohne diese weiter auszuformulieren. Die Begründung darf sich nicht lediglich auf die Wiedergabe des Planinhalts beschränken, sie muss sich mit den einzelnen Festsetzungen konkret auseinandersetzen. Insofern ist die Gemeinde daran gehalten, die städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen konkret darzulegen, was mit den einzelnen Festsetzung beabsichtigt wird. Insofern ist die Begründung zu ergänzen.</p> <p>Es ist fraglich, ob innerhalb der kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen entstehen kann. Der Gemeinde wird daher empfohlen, sich mit den Möglichkeiten zur Durchmischung des Plangebietes konkreter zu befassen. Eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung muss gewährleistet werden (so auch BVerwG, B. v. 25.11.1985 - 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986 - 4 C 31.83).</p> <p>Gemäß der Begründung unter Pkt. II.1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ soll es möglich sein, im südlichen Teilgelungsbereich außerhalb der Baugrenze Stell- und Parkplätze zu errichten. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ darzustellen.</p> <p>In der Begründung fehlt die ausreichende Analyse und Auseinandersetzung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB. Da im Plangebiet an der Ortsdurchfahrtsstraße (B 96) u. a. auch Wohnungen geschaffen werden sollen, muss sich die Gemeinde mit dem Thema Lärmschutz zwingend befassen. Eine Fehlinterpretation des vorliegenden Lärmschutzes bzw. eine gänzlich unterbleibende Auseinandersetzung mit dem Thema führt zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis und in der Regel insgesamt zur Unwirksamkeit des Planes. Im Weiteren verweise ich auf die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme.</p> <p><b>Planzeichnung</b> Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung des Plangebietes, daher sollte der Maßstab angepasst werden.</p>	<p>formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).</p> <p>Gemäß der Begründung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Fachplanungen tangiert. Sollte sich dies im Verlauf des Verfahrens anders herausstellen, sind diese in der Planzeichnung und der Begründung nachrichtlich zu vermerken. Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach Denkmalschutz M-V. Bei den vorliegend benannten Planungen handelt es sich um Hinweise und nicht um nachrichtliche Übernahmen.</p> <p><b>Begründung:</b> In der vorliegenden Begründung werden überwiegend die textlichen Festsetzungen wiedergegeben ohne diese weiter auszuformulieren. Die Begründung muss sich konkret mit den einzelnen Festsetzungen auseinandersetzen. Insofern ist die Gemeinde daran gehalten, die städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen konkret darzulegen und was mit den einzelnen Festsetzungen beabsichtigt wird. Die Begründung ist zu ergänzen.</p> <p>Es ist fraglich, ob innerhalb der kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung muss gewährleistet werden (so auch BVerwG, B. v. 25.11.1985 - 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986-4C 31.83).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Es gelten hierbei § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 BauGB. Größe und Umfang des betreffenden B-Plangebietes orientieren sich nach den städtebaulichen Gesichtspunkten und Einzelfallplanungen werden nicht ausgeschlossen, so auch BVerwG Beschl. V. 23.6.1992 - 4 B 55.92; Beschl. V. 16.8.1993 - 4 NB 29.93.</p>
---	--	---



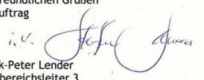
<p>Seite 3 10031-19-40</p> <p><b>Planzeichenerklärung</b> Bei der Überschrift der Planzeichenerklärung handelt es sich korrekterweise um die „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“ und sollte auch so betitelt werden.</p> <p>Zudem ist die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.“</p> <p>Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes sind zu streichen.</p> <p><b>Angabe der Rechtsnorm</b> Die Präambel sollte hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung ergänzt werden. Die Präambel ist wie folgt zu ändern:</p> <p>„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVöBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVöBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.“</p> <p>Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 (u. a. Auslegung für mindestens 30 Tage, Einstellen in das Internet) im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Beispiel:</b></p> <p>„...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“</p> <p>In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen.</p> <p>Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis mit aufzunehmen, da wie bereits im oberen Absatz beschrieben nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.</p> <p>Folgende formelle Belange sollten seitens der Gemeinde geprüft werden, da sie zu einer Wiederholung von Verfahrensschritten führen können:</p> <p>Die textlichen Festsetzungen besitzen als wesentlichen Inhalt DIN-Vorschriften. Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde in der entsprechenden Bekanntmachung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN hingewiesen hat und diese entsprechend ausgelegt hat, da dies ansonsten einen beachtlichen Fehler darstellt, welcher zu Unwirksamkeit des Planes führt.</p>	<p>Gemäß der Begründung unter Pkt. II.1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ soll es möglich sein, im südlichen Teilgeltungsbereich außerhalb der Baugrenze Stell- und Parkplätze zu errichten. Es wird empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ darzustellen.</p> <p>In der Begründung fehlt die ausreichende Analyse und Auseinandersetzung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB. Da im Plangebiet an der Ortsdurchfahrtstraße (B96) u.a. auch Wohnungen geschaffen werden sollen, muss sich die Gemeinde mit dem Thema Lärmschutz zwingend befassen.</p> <p><u>Planzeichnung:</u></p> <p>Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung des Plangebietes.</p> <p><u>Planzeichenerklärung:</u></p> <p>Betitelung der Überschrift der Planzeichenerklärung mit „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“</p> <p>Ergänzung der Präambel der Planzeichenerklärung wie folgt: „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p>
---	---	---

<p>Seite 4 10031-19-40</p> <p>ren kann (vgl. Urteil des OVG M-V vom 21. August 2013 - 3 K 50/11). Da erst aus den DIN-Vorschriften der Inhalt der Festsetzung heraus erkennbar ist, müssen diese Vorschriften auch nach Rechtskraft des Planes seitens der Stadt Sassnitz zur Einsicht bereitgehalten werden.</p> <p>Zudem ist der Hinweis zum Fundort und Einsichtnahme der DIN-Norm unter Hinweise zu ergänzen.</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil1),</li> <li>- Löschwasserteiche (DIN 142010),</li> <li>- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder</li> <li>- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).</li> </ul> <p>Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.</p> <p><b>Umweltschutz</b></p> <p><b>Bodenschutz:</b></p> <p>Laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich auf dem Grundstück in der Gemarkung Lancken, Flur 5, Flurstück 80/11 eine sanierte Tankstelle. Diese wird unter der Kennziffer AS_Z_73_0574 geführt. Die Tankstelle wurde im Jahr 2001 zurückgebaut, wobei der belastete Boden ausgetauscht wurde. Unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr für das Schutzgut Grundwasser wurde als Sanierungswert ein Schadstoffwert für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) von 5000 mg/kg MKW festgelegt.</p> <p>Bei unveränderter Nutzung dieses Standortes bestand keine Pflicht darüber hinausgehende Pflicht zu Gefahrenabwehrmaßnahmen.</p> <p>Bei der mit dem B-Plan vorgesehenen Nutzungsänderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe lokale Bodenbelastungen an dem Standort festgestellt werden, womit ein erhöhter Entsorgungsaufwand eingeplant werden muss.</p> <p>Es sind daher vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.</p> <p>Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher</p>	<p><i>Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.“</i></p> <p>Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplans sind zu streichen.</p> <p><u>Angabe der Rechtsnorm:</u></p> <p>Die Präambel sollte hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung ergänzt werden. Die Präambel ist wie folgt zu ändern:</p> <p><i>„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Landesbauordnung in der fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVoBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVoBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom .... Die Satzung des bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.“</i></p> <p>Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p>
--	---	---

<p>Seite 5 10031-19-40</p> <p>Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> In der vorliegenden Planung gibt es keine Ausführungen zum Immissionsschutz. Aufgrund des Straßenverkehrsraums durch die B 96 im Bebauungsplangebiet sind hier Betrachtungen notwendig.</p> <p>Nach überschlägiger Berechnung auf der Grundlage der DIN 4109 liegt das gesamte Baufenster im Lärmpegelbereich IV. Dies ist in der Planzeichnung darzustellen und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume im Textteil festzusetzen. Andernfalls sind gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt.</p> <p>An der südwestlichen Plangrenze verläuft der Graben Z 86 (Tribber Bach) mit einem ausgeprägten Kerbtal. Der für die Unterhaltung und insbesondere für die Gewässerentwicklung notwendige Gewässerrandstreifen beträgt 10 Meter, bemessen ab der Böschungsoberkante des Vorflutgrabens. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und/oder 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach kann die zuständige Behörde (hier untere Wasserbehörde des LK-VR) im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 (dort 5 Meter) festsetzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen.</p> <p>Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV).</p> <p>Bekannt ist, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW-Stellflächen, Nebengebäuden u. ä.) freizuhalten. Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen (z. B. Bepflanzungsverbot bzw. ein breiterer Unterhaltungstreifen aufgemacht werden, welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in den meisten Fällen, die Böschungsoberkante nicht mit den Flurstücksgrenzen identisch ist und erst durch eine Vermessung genau bestimmbar ist.</p> <p><b>Trinkwasserversorgung</b> Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.</p>	<p>In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen.</p> <p>Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis mit aufzunehmen, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.</p> <p>Formelle Belange, die geprüft werden sollten, da sie zu einer Wiederholung von Verfahrensschritten führen können: Die textlichen Festsetzungen besitzen als wesentlichen Inhalt DIN- Vorschriften. Die Gemeinde muss auf Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN in der entsprechenden Bekanntmachung hinweisen und diese auslegen.</p> <p>Wenn dies nicht zutrifft, stellt dies einen beachtlichen Fehler dar, welcher zur Unwirksamkeit des Planes führen kann (vgl. Urteil des OVG M-V vom 21. August 2013 – 3K 50/11).</p> <p>Da erst aus den DIN- Vorschriften der Inhalt der Festsetzung heraus erkennbar ist, müssen diese Vorschriften auch nach Rechtskraft des Planes seitens der Stadt Sassnitz zur Einsicht bereitgehalten werden. Zudem ist der Hinweis zum Fundort und Einsichtnahme der DIN- Norm unter Hinweise zu ergänzen.</p>	<p>Die Planungsunterlagen wurden im Zeitraum vom 24.6.2019 bis einschließlich 26.7.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und ergänzend im vorgenannten Zeitraum in das Internet eingestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt. Die Angabe zur DIN EN 12056-1 bezüglich der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Grauwasser wird im Folgenden des Verfahrens herausgenommen.</p>
---	---	---



<p>Seite 6 10031-19-40</p> <p><u>Schutz- und Niederschlagswasser</u> Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).</p> <p>Nach Auskunft des ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist.</p> <p>Derzeit wird ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz erstellt, in deren Ergebnis Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet werden sollen.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher unzulässig.</p> <p>Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser (siehe Pkt. II.2. Stellplätze) ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Das Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen ist ggf. zu beteiligen.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.</p> <p>Für die vorliegende Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind geeignete Maßnahmen in die Satzung aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: <a href="http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf">http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf</a>, zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16).</p> <p>Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erfassen, zu bewerten (HzE M-V 2018) und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p><u>Kataster und Vermessung</u></p> <p><u>Planzeichnung Teil A</u> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Flurstücksgrenzen sind durch das hinterlegte Luftbild kaum zu erkennen und werden teilweise von Planzeichen verdeckt. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht</p>	<p><u>Brandschutz:</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Einrichtungen für unabhängige Löschwasserversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1)</li> <li>- Löschwasserteiche (DIN 142010)</li> <li>- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)</li> <li>- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)</li> </ul> <p>Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300m nicht überschreiten.</p> <p>Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text- Teil B oder in der Planzeichnung- Teil A darzustellen.</p> <p><u>Umweltschutz:</u> <u>Bodenschutz</u> Bei der mit dem B-Plan vorgesehenen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe lokale Bodenbelastungen an dem Standort festgestellt werden, womit ein erhöhter Entsorgungsaufwand eingeplant werden muss. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen durchzuführende Bodenuntersuchungen sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern- Rügen abzustimmen.</p> <p>Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p>Seite 7 10031-19-40</p> <p>unterschieden. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit des B-Planes empfehle ich nachfolgenden Verfahrensmerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p> <p><b>Begründung:</b> Unter Punkt 1.1 „Lage des Plangebietes / Geltungsbereich“ ist im Absatz zwei die Flurstücksnummer 7/12 in 79/12 zu berichtigen. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.</p> <p><b>Tiefbau</b> Belange des FG Tiefbau werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweis: Wegen der vorgesehenen Verkehrsverbindungen an die B 96 ist das Straßenbauamt Stralsund im Planverfahren zu beteiligen.</p> <p>Seitens der Fachabteilungen Bauordnung, Denkmalschutz Verkehrssicherung- und lenkung gibt es keine weiteren Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p></p> <p>Frank-Peter Lender Fachbereichsleiter 3</p>	<p>Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden.</p> <p>Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> In der vorliegenden Planung fehlen Ausführungen zum Immissionsschutz. Aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die B96 im Bbauungsplangebiet sind hier Betrachtungen notwendig.</p> <p>Nach überschlägiger auf der Grundlage der DIN 4109 liegt das gesamte Baufenster im Lärmpegelbereich IV. Die ist in der Planzeichnung darzustellen und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume im Textteil festzusetzen. Andernfalls sind gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt.</p> <p>An der südwestlichen Plangrenze verläuft der Graben Z 86 (Tribber Bach) mit einem ausgeprägten Kerbtal. Der für die Unterhaltung und insbesondere für die Gewässerentwicklung notwendige Gewässerrandstreifen beträgt 10 m, bemessen ab der Böschungsoberkante des Vorflutgrabens. Diese Festsetzung erfolgt auf der</p>	<p>Angesprochene Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch eine Eingriffsbilanzierung gem. HzE, 2018 auf Grundlage vorhandener und kartierter Biotoptypen rechnerisch ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ein Immissionsschutzgutachten mit Beurteilung der schalltechnischen Situation im Vorhabengebiet und daraus ableitbare Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse mit schalltechnischer Berechnung ist in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	---	--

		<p>Grundlage des § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und/ oder 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach kann die zuständige (hier untere Wasserbehörde des LK- VR) im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichen von Satz 1 (dort 5 Meter) festsetzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen.</p> <p>Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV).</p> <p>Es ist bekannt, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Zum Zwecke der störungsfreien Gewässerbewirtschaftung können durch den WBV weitergehende Forderungen aufgemacht werden. Diese sind in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).</p> <p>In den meisten Fällen ist die Böschungsoberkante nicht mit den Flurstücksgrenzen identisch und erst durch eine Vermessung genau bestimmbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

		<p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen zu realisieren.</p> <p><u>Schmutz- und Niederschlagswasser:</u> Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).</p> <p>Lt. ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher unzulässig.</p> <p>Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser (siehe Pkt. II.2 Stellplätze) ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Das Gesundheitsamt des Landkreis Vorpommern-Rügen ist ggf. zu beteiligen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser wird über ein Speichermedium im Vorhabengebiet gehalten und zeitlich verzögert in den Tribber Bach eingeleitet. Eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserschutzbehörde wird dazu beantragt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	--	--	---

		<p>Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.</p> <p>Für die vorliegende Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind geeignete Maßnahmen in die Satzung aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen.</p> <p>Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erfassen, zu bewerten (HzE M-V 2018) und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p><u>Kataster und Vermessung:</u> Planzeichnung Teil A Die vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Flurstücksgrenzen sind durch das hinterlegte Luftbild kaum zu erkennen und werden teilweise von Planzeichen verdeckt. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p> <p>Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Angesprochene zu erwartende Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gem. HzE, 2018 auf Grundlage vorhandener und kartierter Biotoptypen ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.</p>
--	--	---	--





16

### Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 15.07.2019



#### Aufstellung des BBP Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

mir wurde der Entwurf des BBP Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zur Stellungnahme übergeben.

Gewässer erster Ordnung befinden sich nicht im Planungsbereich. In der Zuständigkeit des StALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie durch das StALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Zu dem Bereich Altlasten und Bodenschutznehme ich wie folgt Stellung:  
Im Januar 2002 fanden auf dem Grundstück Rückbauarbeiten und ein begrenzter Bodenaustausch statt. Dabei wurde die Tanktechnik geborgen und mit Schadstoffen (Mineralölkohlenwasserstoffen – MKW und aromatischen Kohlenwasserstoffen – BTEX) stark kontaminierte Bodenpartien wurden ausgebaut und entsorgt. Der Bodenaustausch hat die Kontaminationsherde im Wesentlichen beseitigt, lediglich im Bereich der ehemaligen Dieseldieselkraftstoff-Betankung verblieb ein kleiner Kontaminationsherd (ab ca. 2 m unter GOK) von max. 20 m<sup>3</sup>. Die an der Sohle der damaligen Baugrube ermittelte Schadstoffkonzentration lag bei ca. 5.000 mg MKW/kg (TS) – Nach der Sicherungsmaßnahme 2002 hat keine weitere Überwachung des Bodenzustandes oder des vor Ort anfallenden Sickerwassers stattgefunden.  
Infolge der geplanten Nutzungsänderung kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten lokale Bodenbelastungen aufgeschlossen werden. Abhängig von der Gründungsart der Gebäude muss ggf. mit kontaminierten Bodenaushub gerechnet werden. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten durch ein altlastenerfahrenes Ing.-Büro fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

**Allgemeine Datenschutzinformation:**  
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO-M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung.mv.de/Datenschutz](http://www.regierung.mv.de/Datenschutz)

Hausanschrift: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Bäderstraße 18, 18438 Stralsund  
Postanschrift: Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-233  
E-Mail: [poststelle@stalu.vp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalu.vp.mv-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

#### Gewässer:

Gewässer erster Ordnung befinden sich nicht im Planungsbereich. In der Zuständigkeit des StALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie durch das StALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen werden von dem Vorhaben nicht berührt.

#### Altlasten und Bodenschutz:

Infolge der geplanten Nutzungsänderung kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten lokale Bodenbelastungen aufgeschlossen werden. Abhängig von der Gründungsart der Gebäude muss ggf. mit kontaminiertem Bodenaushub gerechnet werden. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten durch ein altlastenerfahrenes Ing.-Büro fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Anforderungen an eine geordnete Abfallbeseitigung (Beprobungsumfang, Entsorgung, etc.) legt der zuständige Landkreis Vorpommern- Rügen fest.

#### Hinweis:


In einer Entfernung von ca. 840 m in südöstliche Richtung befindet sich die genehmigungsbedürftige Räucheranlage der Rügen Fisch AG. Ich weise daraufhin, dass es trotz Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Immissionswerte gemäß GIRL M-V es zu Lärm- und Geruchwahrnehmungen im Plangebiet kommen kann. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in die Begründung mit aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Geruchsgutachten der Stadt Sassnitz dazu liegt vor und entsprechend daraus abgeleitete Resultate mit Wirkung für den B-Plan in die Begründung aufgenommen.

	<p>Die Anforderungen an eine geordnete Abfallbeseitigung (Beprobungsumfang, Entsorgungsweg etc.) legt der zuständige Landkreis Vorpommern-Rügen fest.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Dokumentation zum Rückbau (Sanierungsbericht, BGI 11.02.2002) kann im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern eingesehen oder kopiert werden; sie liegt auch beim Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen in Bergen vor.</p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 840 m in südöstliche Richtung befindet sich die genehmigungsbedürftige Räucheranlage der Rügen Fisch AG. Ich weise daraufhin, dass es trotz Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Immissionswerte gemäß GIRL M-V es zu Lärm- und Geruchwahrnehmungen im Plangebiet kommen kann. Ich empfehle einen entsprechenden Hinweis in die Begründung mit aufzunehmen. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Matthias Wolters</p>	<p><u>Abfallrecht:</u> Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

17

**Straßenbauamt Stralsund vom 22.07.2019**

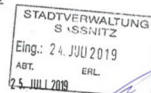
Straßenbauamt Stralsund



Straßenbauamt - Greifswalder Chaussee 63b - 18439 Stralsund

Stadtverwaltung Sassnitz  
Hauptstraße 33  
18546 Sassnitz

Bearbeiter: Frau Gorkeniant  
Telefon: +49 3831 274-275  
Aktzeichen: 3220-555-00  
E-Mail: Karin.Gorkeniant@stb.vv-regierung.de



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

Mit dem Schreiben vom 18.06.2019 übersandten Sie mir den Vorentwurf des o. g. Bauleitplanes einschließlich Begründung mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ nehme ich wie folgt Stellung:

Es ist vorgesehen, das Plangebiet verkehrlich über eine Ein- bzw. Ausfahrt im Einrichtungsverkehr ausgehend von der B 96 zu erschließen. Dieser geplanten Verkehrserschließung wird nicht zugestimmt. Da kein Linksab- bzw. Linkseinbiegen möglich ist, ist davon auszugehen, dass die im Erschließungsbereich vorhandene Sperrfläche verkehrswidrig überfahren wird. Dadurch wird die Verkehrssicherheit auf der B 96 gefährdet. Es ist zu prüfen, inwieweit die an das Plangebiet angrenzende Zufahrt zum Parkplatz für die Verkehrserschließung des Plangebietes genutzt werden kann.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.

Im Auftrag

  
Peter Pfannkuchen

Verteiler:  
1 x Empfänger  
1 x 204a

Straßenbauamt  
Greifswalder Chaussee 63 b  
18439 Stralsund

Telefon: 03831 274-0  
Telefax: 03831 274-200  
E-Mail: stb-hal@stb.vv-regierung.de

Der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über eine Ein- bzw. Ausfahrt im Einrichtungsverkehr ausgehend von der B 96 wird nicht zugestimmt.

Da kein Linksab- bzw. Linkseinbiegen möglich ist, ist davon auszugehen, dass die im Erschließungsbereich vorhandene Sperrfläche verkehrswidrig überfahren wird.

Dadurch wird die Verkehrssicherheit auf der B 96 gefährdet.


Es ist zu prüfen, inwieweit die an das Plangebiet angrenzende Zufahrt zum Parkplatz für die Verkehrserschließung des Plangebietes genutzt werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Da von einer verkehrswidrigen Handlung per se nicht ausgegangen wird, wird das Vorhabengebiet über eine Rechtsabbiegerspur von der B96, ebenso wie die shell- Tankstelle, erschlossen.

Eine Prüfung der Erschließung über den angrenzenden Parkplatz blieb erfolglos, da sich zwischen dem Flurstück des Geltungsbereiches und dem betreffenden Parkplatz ein weiteres Flurstück (80/13 Flur 5, Gemarkung Lancken) befindet, welches sich in Fremdeigentum befindet.

18	<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.07.2019</b></p> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland &lt;<a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>&gt; Gesendet: Dienstag, 23. Juli 2019 15:56 An: Wolfram Wahl &lt;<a href="mailto:wahl@stadtsassnitz.de">wahl@stadtsassnitz.de</a>&gt; Betreff: Stellungnahme S00768800, VF und VFKD, Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle"</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 • 19061 Schwenn Stadt Sassnitz - Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00768800 E-Mail: <a href="mailto:TDR_A-C_Schwenn@vodafone.com">TDR_A-C_Schwenn@vodafone.com</a> Datum: 23.07.2019 Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.06.2019.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Subwestpark 15 90488 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li></ul> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p><small>Informationen zu unseren Produkten und Services für Privatkunden finden Sie unter <a href="http://www.vodafone.de">www.vodafone.de</a>, für Geschäftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhausentwickler unter <a href="http://www.kabeldeutschland.de/kb/privatwirtschaft">www.kabeldeutschland.de/kb/privatwirtschaft</a>.</small></p> <p><small>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter <a href="http://www.vodafone.de/flashseiten">www.vodafone.de/flashseiten</a>.</small></p>	Keine Hinweise und Anregungen	Kenntnisnahme
----	---	-------------------------------	---------------

<p>19</p>	<p><b>Wasser- und Bodenverband „Rügen“ – Der Verbandsvorsteher – vom 10.07.2019</b></p> <p><i>Wasser- und Bodenverband „Rügen“ Der Verbandsvorsteher Bahnhofstraße 6 18528 Teschenhagen Körperschaft des öffentlichen Rechts</i></p> <p><i>WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen</i></p> <p>Stadt Sassnitz -Der Bürgermeister- Baumann Hauptstraße 33 18546 Sassnitz</p> <p>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom Herr Wahl</p> <p>Unser Zeichen, unsere Nachricht vom Sch</p> <p>Teschenhagen 10.07.2019</p> <p>Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz</p> <p><b>Stellungnahme Nr.: 108/2019</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz. Das B-Plangebiet grenzt direkt an den Graben Z 86 (Tribber Bach).</p> <p>Wie bereits richtig geschrieben wurde ist dieser Bachlauf ein Biotop. Der WBV „Rügen“ wird in diesem Kerbtal keine Uferbefestigungen für einen B-Plan vornehmen. Bei der Nutzung bzw. Bebauung des Grundstückes ist darauf zu achten, dass es hier irgendwann zu natürlichen Böschungsabbrüchen kommen wird, welche die nutzbare Fläche des Grundstückes verkleinern.</p> <p>Aus diesem Grund fordern wir für bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Schulze Geschäftsführer</p> <p><small>Geschäftsname: Versteher, Bahnhofstraße 6, P. Carstens, Geschäftsführer, T. Schulze Tel.: 03838 22204, Fax: 03838 254771, WBV_RUEGEN@t-online.de Geschäftszeit: Mo - Fr, 7.00 - 15.30 Uhr Bankverbindung: Deutsche Kreditbank, IBAN: DE21120200000000166074, BIC: BFSW0333</small></p>	<p>Keine Bedenken gegen Bebauungsplan</p> <p>Das B-Plangebiet grenzt direkt an den Graben Z 86 (Tribber Bach).</p> <p>Der WBV „Rügen“ wird in seinem Kerbtal keine Uferbefestigungen für einen B-Plan vornehmen. Bei der Nutzung bzw. Bebauung des Grundstückes ist darauf zu achten, dass es hier irgendwann zu natürlichen Böschungsabbrüchen kommen wird, welche die nutzbare Fläche des Grundstückes verkleinern.</p> <p>Aus diesem Grund wird für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante gefordert.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
-----------	--	---	---

20

### Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen – Der Verbandsvorsteher – vom 01.07.2019

ZWAR - Pulitzer Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

Stadt Sassnitz  
Bauverwaltung  
Hauptstraße 33  
18546 Sassnitz

STADTVERWALTUNG  
SASSNITZ  
Eing.: 03. JULI 2019  
ADT. L.H.L.  
05. JULI 2019  
18.06.2019  
10 63  
04  
18528 Bergen auf Rügen  
SU/126/19  
01.07.2019

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M/V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:

- 1. Trinkwasserversorgung**  
Die nächste Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen besteht südöstlich vom B-Plangebiet hinter dem derzeitigen Parkplatz auf dem Flurstück 172/1. Von dort aus ist das Trinkwasserversorgungsnetz für das Plangebiet neu aufzubauen.
- 2. Schmutzwasserentsorgung**  
Im Bereich der Bundesstraße 96 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die innere Erschließung des Plangebietes ist von dort aus neu aufzubauen.
- 3. Niederschlagswasserentsorgung**  
Vorrangig zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Gebieten der Stadt Sassnitz verläuft östlich neben dem B-Plangebiet über den Parkplatz, Flurstück 172/1 ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal DN 600 B mit Einleitung in den Tribber Bach.

Verbandsvorsteher: Hans Lange  
Pulitzer Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen  
Telefon (0 38 38) 80 04 0  
Telefax (0 38 38) 80 04 204  
Notruftelefon (0 800) 92 71 12  
Email: info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht  
Amtsgericht Stralsund  
Register-Nr.  
HRA 616  
Steuernummer  
079/133/80937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin  
IBAN: DE30 2512 0500 0000 0022 85  
BIC: DEUT33HAN  
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE30 1505 0500 0036 0002 96  
BIC: NOLADE33HAN

#### Trinkwasserversorgung:

Das Trinkwasserversorgungsnetz ist von der nächsten Anschlussmöglichkeit auf dem Flurstück 172/1 für das Plangebiet neu aufzubauen.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Im Bereich der Bundesstraße 96 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die innere Erschließung des Plangebietes ist von dort aus neu aufzubauen.

#### Niederschlagswasserentsorgung:

Der Neuanschluss eines Niederschlagswasserkanals ist unter den bestehenden Bedingungen nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist.

Erst mit Umsetzung des neuen Niederschlagswasserkonzeptes für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz können ggf. auch Voraussetzungen für den Anschluss des B-Plangebietes geschaffen werden. Bis dahin ist eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet über die öffentlichen Anlagen nicht möglich.


Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nach Abstimmungen mit dem vom ZWAR beauftragten Büro zum Niederschlagswasserkonzept und der Renaturierung des Tribber Baches ist ein Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser auf dem betroffenen Gelände eine Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und zeitverzögert in den Tribber Bach einzuleiten. Ein Antrag auf Einleitenehmigung wird diesbezüglich bei der Unteren Wasserschutzbehörde eingereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.



	<p>Ein Neuanschluss ist unter den bestehenden Bedingungen nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist. Derzeit wird ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz erarbeitet. Im Ergebnis sollen geeignete Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagsentwässerung einschließlich Tribber Bach vorliegen. Erst mit Umsetzung entsprechender Maßnahmen können ggf. auch Voraussetzungen für den Anschluss des B-Plangebietes geschaffen werden. Bis dahin ist eine schadloze Ableitung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet über die öffentlichen Anlagen nicht möglich.</p> <p><b>4. Löschwasserversorgung</b></p> <p>Mit dem Hydrant am Parkplatz (Hy-Nr. 35262) können maximal 24 m³/h und dem Hydrant am Ende der Klaipedaer Str. (Hy-Nr. 35146) maximal 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (siehe Hydrantenübersichten – dem Bauamt der Stadt Sassnitz am 12.12.2018 per E-Mail übermittelt). Diese Werte sind als über die Dauer von 2 Stunden verfügbare Löschwassermengen zur Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p> <p><b>5. Breitbandausbau</b></p> <p>Seitens des ZWAR ist in der Stadt Sassnitz kein Breitbandausbau geplant. Dort sind bereits andere Firmen gebunden.</p> <p><b>6. Allgemeines</b></p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3) sind von den Bauherren/ Erschließungsträgern zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind ggf. in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p> <p>Die Erschließung von B-Plangebiet erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Dipl.-Ing. Uwe Trefflich Technologe Trinkwasser</p>	<p><u><b>Löschwasserversorgung:</b></u> Mit dem Hydrant am Parkplatz (Hy- Nr. 35262) können maximal 24 m³/h und dem Hydrant am Ende der Klaipedaer Str. (Hy- Nr. 35146) maximal 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (siehe Hydrantenübersichten – dem Bauamt der Stadt sassnitz am 12.12.2018 per E- Mail übermittelt.) Diese Werte sind als über die Dauer von 2 Stunden verfügbare Löschwassermengen zur Erstbrandbekämpfung gem. DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p> <p><u><b>Breitbandausbau:</b></u> Seitens des ZWAR ist in der Stadt Sassnitz kein Breitbandausbau geplant. Dort sind bereits andere Firmen gebunden.</p> <p><u><b>Allgemeines:</b></u> Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen incl. Planungsleistungen sind von den Bauherren/ Erschließungsträgern zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind ggf. in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
--	---	---	---

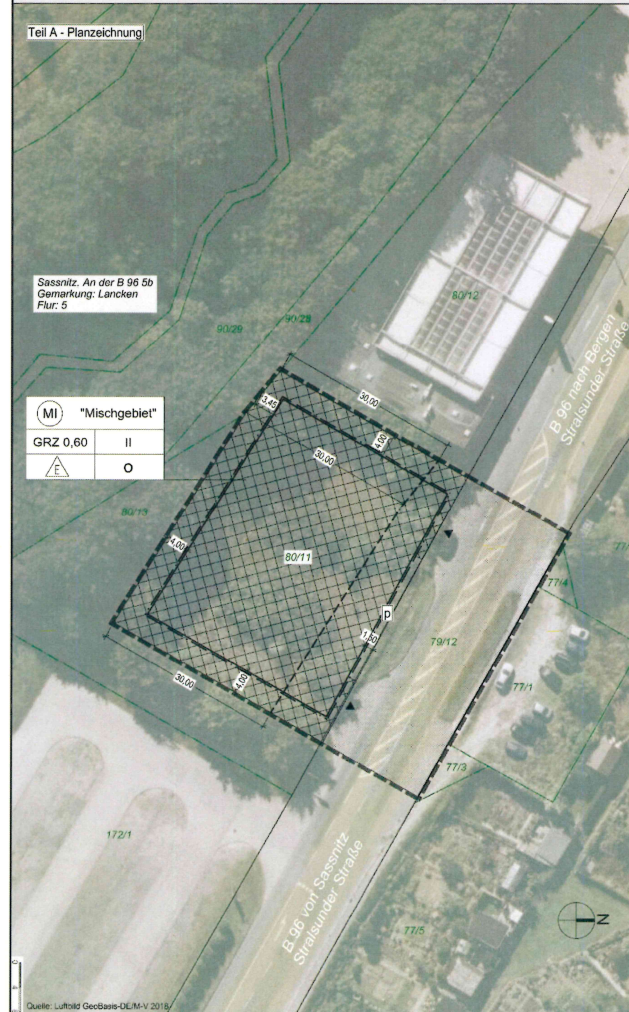
Stand: 06. Mai 20201

# Entwurf der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A - Planzeichnung

Sassnitz, An der B 96 5b  
Gemarkung: Lancken  
Flur: 5

(M)	"Mischgebiet"
GRZ 0,60	II



## Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung Gemäß PlanV für die Satzung der Stadt Sassnitz auf Rügen über den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz mit örtlichen Bauvorschriften

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)



1.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ  
II

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise  
3.2 nur Einzelhaus zulässig  
3.5 Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
6.2 Straßenbegrenzungslinie  
6.4 Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**9. Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

**15. Sonstige Planzeichen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter  
Waldabstand gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG MV)  
Flurstücksnummern-/grenzen

## Teil B – Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 & 12 BauNVO)**

1.1.1 Art der baulichen Nutzung  
M – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (§ 20 LWaldG MV)

- Geschäft- und Bürogebäude  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb  
- Wohngebäude

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe  
- Schwim- und Spisewirtschaften  
- Betriebe des Scherbergewerbetriebs  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauNVO: 0,60

Maximale Zahl der Vollgeschosse: 2

Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffageschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gänge, Canopis und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.  
Ebenenlose Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 6 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerdem bei überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,0 überschritten werden.

**1.4 Stellplätze, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO MV)**

Es gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Sassnitz, die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

**1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Grundorientierung der Schallschirme  
Schallschirme und Klinkerzimmer sind nach Südwesten und Südosten zu orientieren.

Schallgestimmte Lüftungseinrichtungen

Fassaden bei denen der Beurteilungswert von  $\geq 45$  dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind für Schallschirme schallgestimmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichzeitige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß dem baulichen Schallschutz müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Plangebiet sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schutzmaßnahmen in Form von Mikroschlufvorrichtungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden (Fenster, Wände und Dächer ausgetauschte Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OGDG

Für den Abschnitt A-B in der Planzeichnung sind für das 2. OGDG entweder schutzwürdige Raumnutzungen auszuscheiden, zu öffnende Fenster nur in Richtung SW oder SO zu orientieren oder ein Staffageschoss vorzusehen, welches mindestens 4 m gegenüber der nordwestlichen Baugrenze zurückversetzt ist.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere geeignete Einflüsse niedrigere Lärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)**

**II.1 Dächer**

Dächer sind nur als fachgerechte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung  $< 30$  Grad, wenn diese mit einer Dachbegrenzung oder Blockabdeckung eingedeckelt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrenzung und Blockabdeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig. Unzulässig sind glänzende und farbig dacheindeckende Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

**II.2 Stellplätze**

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserundurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen. Ist aufgrund von technischen Bestimmungen oder besonderen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserundurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Versickerungsanlagen zu verwerfen.

**II.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Für die festgestimmten baulichen Nutzungen ist jeweils eine Werbefläche oder ein Schriftzug von maximal 2 m<sup>2</sup> mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzüge sind nur mit einer max. Abmessung von 2,0 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzubringen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zusammen dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen an einen einseitigen Schriftzug aufweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter Außenkante zulässig.

Alle Teile von wichtig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Anleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Bodendenkmalschutz**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Meisterrats bzw. Bauordnungsamt der Landesbehörde für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

**2. Bodenschutz**

Obertönen sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Vorsorge auf ein Minimum zu beschränken.

**3. Artenschutz**

Im Zuge von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und umzusetzen. Die einschlägige Prüfung des Entzweites von Verbotssubstanzen i.S.d. § 44 BNatSchG wird im Zuge des Umweltberichts vorgenommen und dargestellt.



**Präambel**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.09.2018

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am ..... erfolgt.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben am ..... beteiligt worden.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ..... und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme, auch zum Umfang der Umweltprüfung, aufgefordert worden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

05 Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sassnitz, den ..... ObvI oder FD Kataster und Vermessung

06 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden auch ins Internet gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

08 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat am ..... den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

09 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

10 Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

11 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz gebilligt.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

12 Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

13 Die Satzung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch ..... ortsüblich 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 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit, Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Sassnitz, den ..... Bürgermeister

STANDORTANGABEN: Sassnitz an der B 96 5b, Gemarkung Sassnitz, Flur 5, Flurstück: 80/11 und 79/12 tw.  
PLANGRUNDLAGEN: Luftbild GeoPORT VR Landkreis Vorpommern-Rügen vom 01.03.2019

Übersichtslageplan - Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2018 - ohne Maßstab -



Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 34  
18546 Sassnitz

1 : 500  
Bergen, d. 03.05.2021

Entwurf der Stadt Sassnitz  
über den Bebauungsplan  
Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz  
mit örtlichen Bauvorschriften



**THOMAS NIESSEN BDLA**  
Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Sportplatzplanung · Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Billrothstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen  
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de

H/B = 376 / 1080 (0.41m²)

Allplan 2018

ENTWURF DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „ALTE TANKSTELLE“ DER  
STADT SASSNITZ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- *BEGRÜNDUNG* -

---

Auftraggeber



Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 34  
18546 Sassnitz

Auftragnehmer



**THOMAS NIESSEN** BDLA  
Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Sportplatzplanung ▪ Bauleitplanung

Billrothstraße 20 c

18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 03. Mai 2021

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

#### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 12 BauNVO)

##### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Lagergebäude als Gewerbebetrieb

Zulässig sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (§ 20 LWaldG MV:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetriebe
- Wohngebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

##### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO : 0,60

Maximale Zahl der Vollgeschosse: II

Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO sind als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

#### I.2 Bauweise (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise

#### I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, wenn die GRZ nicht überschritten wird.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ, darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlage und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

---

#### I.4 Stellplätze, privat (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sassnitz, die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

#### I.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung der Schlafräume

Schlafräume und Kinderzimmer sind nach Südwesten und Südosten zu orientieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Fassaden bei denen der Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß dem baulichen Schallschutz müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Plangebiet sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG

Für den Abschnitt A-B in der Planzeichnung sind für das 2. OG/DG entweder schutzwürdige Raumnutzungen auszuschließen, zu öffnende Fenster nur in Richtung SW oder SO zu orientieren oder ein Staffelgeschoss vorzusehen, welches mindestens 4 m gegenüber der nordwestlichen Baugrenze zurückversetzt ist.

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Lärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### II.1 Dächer

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung  $< 30$  Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig.

Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

#### II.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen. Ist aufgrund von technischer Bestimmungen oder bodenphysikalischen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Verdunstungsanlagen zu

---

verwerten. Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Grauwasser entsprechend DIN EN 12056-1 ist zulässig.

### II.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für die festgesetzten baulichen Nutzungen

ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2 m<sup>2</sup> mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw.

Schriftzüge sind nur mit einer max. Abmessung von 2,0 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzuordnen, dass sie sich

nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes

unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter

Außenwandoberkante zulässig.

Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront

hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 1. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Falle ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Mitarbeiters bzw. Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

#### 2. Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

#### 3. Artenschutz

Im Zuge von Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und umzusetzen. Die überschlägige Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wurde im Zuge des Umweltberichtes vorgenommen und dargestellt.



## Inhaltsverzeichnis

I	Ziele und Grundlagen der Planung.....	1
I.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	1
I.2	Planungsziele .....	4
I.3	Zusammenhang mit bisheriger Planungen.....	4
I.3.1	Erfordernisse der Raumordnung .....	4
I.3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
I.3.3	Aussagen im Landschaftsplan.....	5
I.4	Bestandsaufnahme .....	6
I.4.1	Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet.....	6
I.4.2	Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	6
II	Städtebauliche Planung .....	10
II.1	Festsetzungen .....	10
II.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
II.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
II.1.3	Bauweise .....	11
II.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
II.1.5	Stellplätze .....	11
II.2	Flächenbilanz .....	12
II.3	Erschließung.....	12
II.3.1	Verkehrerschließung .....	12
II.3.2	Ver- und Entsorgung .....	12
III	Auswirkungen .....	14
III.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung.....	3
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	5
Abbildung 4:	Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund.....	6
Abbildung 5:	Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund.....	7
Abbildung 6:	Plangebiet in Bezug auf gesetzliche geschützte Biotope.....	8

---

## I ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Regional betrachtet, liegt die Stadt Sassnitz im Nordosten der 962 km<sup>2</sup> großen Insel Rügen und grenzt unmittelbar an die Ostseeküste an. Sassnitz liegt auf der Halbinsel Jasmund und umfasst eine Fläche von 47,07 km<sup>2</sup><sup>1</sup>. Die Stadt ist geprägt von der malerischen Steilküste / Kreideküste, Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts sowie vom UNESCO Weltnaturerbe Buchenurwälder im Nationalpark Jasmund. Topografisch befindet sich die Stadt auf einer Höhe von 34 m über NHN. Die Entfernung zur Hansestadt Stralsund beträgt zirka 60 Kilometer, die Stadt Bergen auf Rügen ist 20 Kilometer entfernt.

Das Plangebiet im Bereich der Hauptverkehrsstraße „An der B 96“ umfasst das Flurstück 80/11, der Flur 5, Gemarkung Lancken sowie einen Teil des angrenzenden Flurstückes 79/12, der Flur 5, Gemarkung Lancken, welcher öffentlichen Straßenverkehrsraum (B 96) darstellt.

Der seit dem Rückbau der Minol-Tankstelle in den 1990er Jahren brach liegende Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2.825 Quadratmetern. Die Topographie des bestehenden Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt in Richtung des Tribberbaches ab. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden: durch den Gehweg / Fahrradweg entlang der Straße „An der B 96“ und durch die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V.
- Im Osten: durch einen öffentlichen Parkplatz mit älteren Garagenkomplexen
- Im Süden: durch den Tribberbach (Graben Z 86); Gewässer II. Ordnung und Gehölzstrukturen
- Im Westen: durch die bestehende SHELL Tankstelle mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Waschanlage, etc.)

---

<sup>1</sup> Vgl.: <https://de.wikipedia.org/wiki/Sassnitz>, abgerufen am 12.03.2019 um 8:10 Uhr

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

Die Planung beruht auf einem digitalen Luftbild (Auszug) aus dem Kartenportal GEODATEN DES LANDKREISES VORPOMMERN-RÜGEN vom 03. Mai 2021.

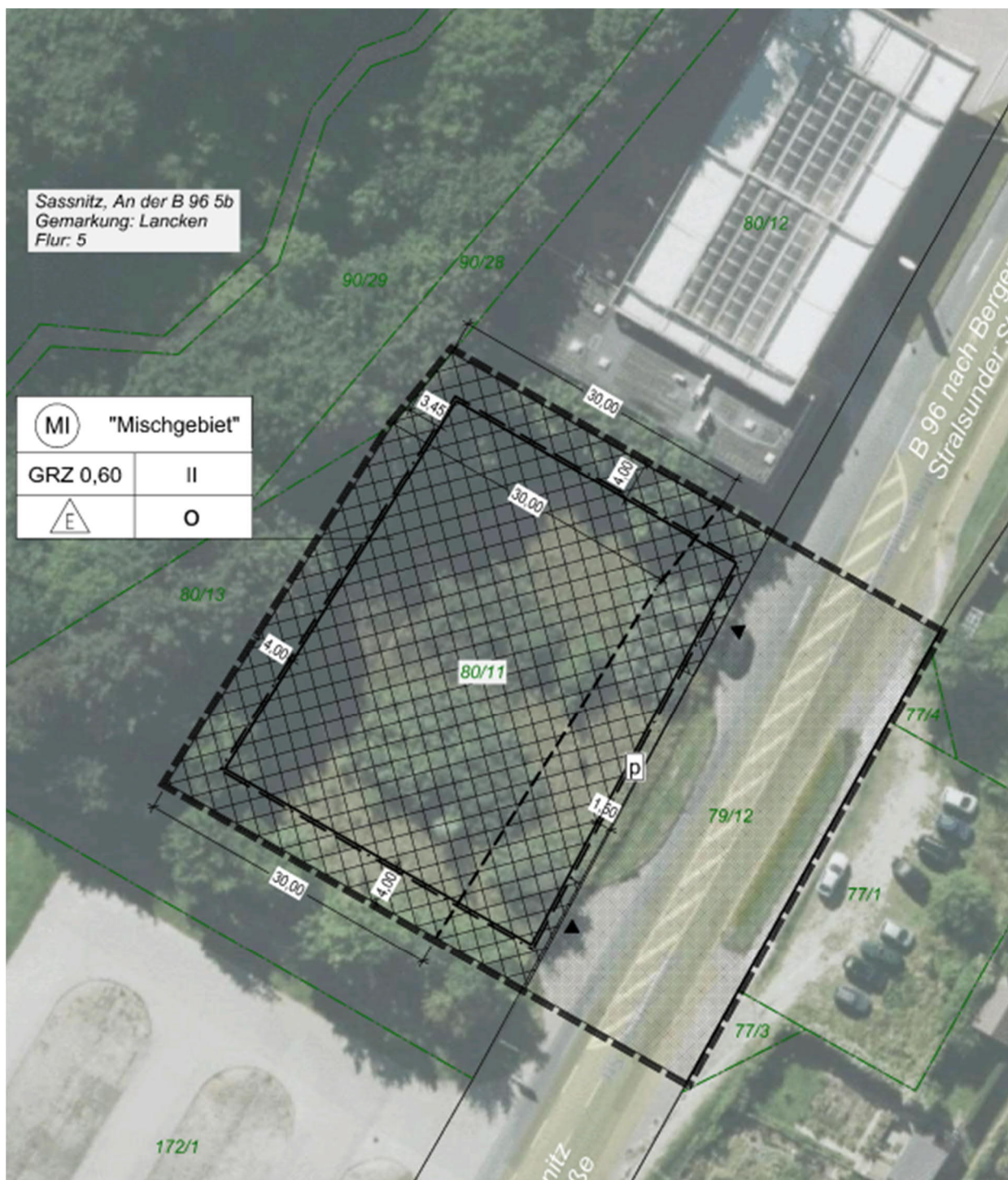


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung  
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 03. Mai 2021)



## I.2 Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für die notwendige Stadtentwicklung im Planbereich.

Mit der Planung soll eine seit mehr als zehn Jahren brach liegende innerörtliche Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, da es sich um eine städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich des Ortseinganges handelt. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden.

Die städtebauliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht in der Einbindung der ungenutzten Fläche in die umgebende Struktur mit Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sowie der Abrundung des westlichen Ortseinganges im Stadtteil Lancken der Stadt Sassnitz.

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und auch nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen.

Die Festsetzungstiefe wird auf das erforderliche Minimum der Planungsziele beschränkt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ eine Umweltprüfung durchgeführt, indem die voraussichtlich auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planungen

### I.3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft, welches ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahrnimmt. Diese Funktionsausübung ist gemäß RREP VP für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird deshalb unterstützt.<sup>2</sup>

Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauter Ortslage Sassnitz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch verknüpft mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet, sowie Nationalpark im Nordosten der Stadt Sassnitz.

In Sassnitz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

---

<sup>2</sup> Siehe: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 20. September 2010, S. 34 f.

Nach 4.1 (2) RREP VP soll innerhalb Zentraler Orte eine optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur fördert.

Grundsätzlich ist nach 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Umsetzung des Mischgebietes auf einer Brachfläche innerhalb der Stadt Sassnitz wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Ziele der Raumordnung widersprechen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Wichtigkeit der Aktivierung innerstädtischer Baupotenziale ist für Sassnitz von großer Bedeutung.

### I.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz mit dem Stand März 2001 stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Straße ist als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet und soll als solche auch erhalten bleiben.

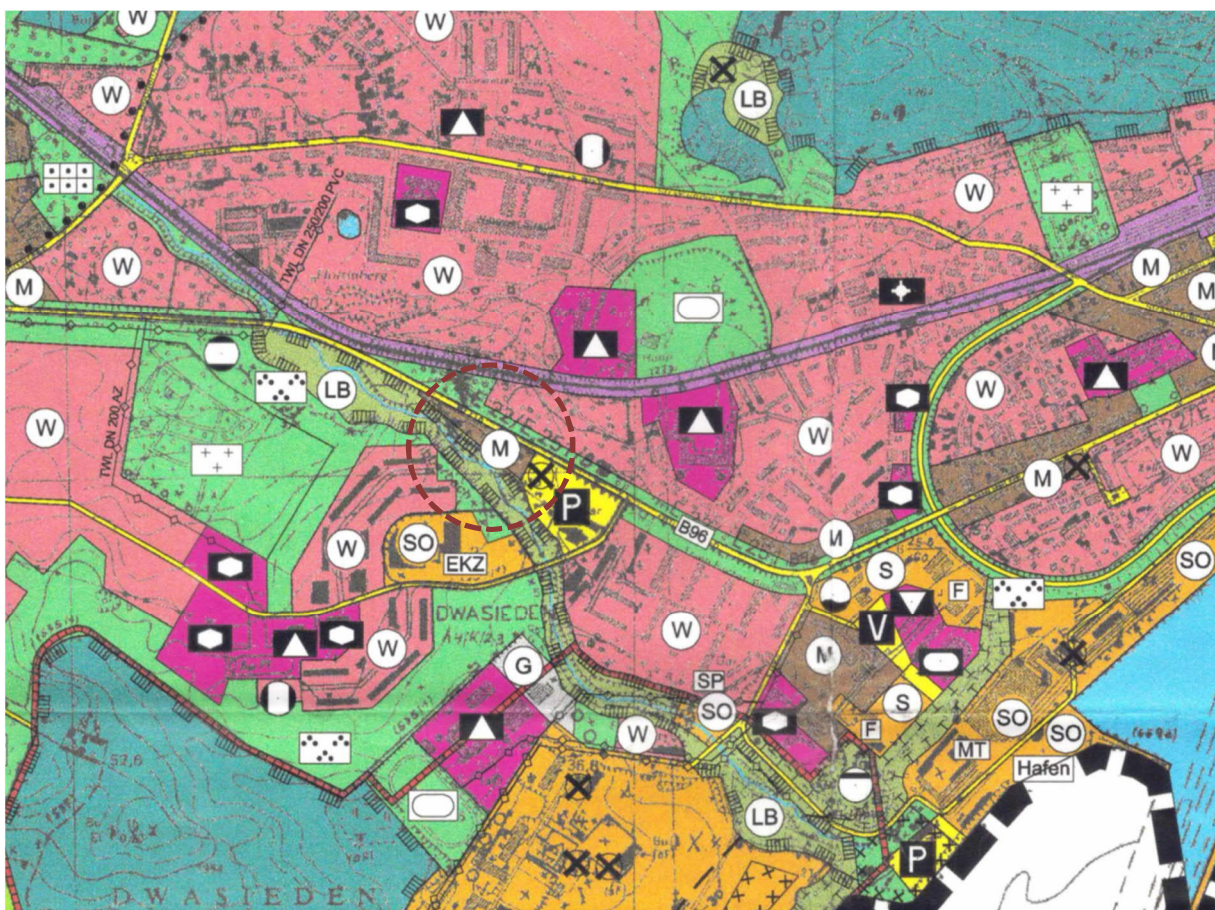


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(Quelle: B-Planpool. Abruf am 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

### I.3.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Stadt Sassnitz liegt kein Landschaftsplan vor.



## I.4 Bestandsaufnahme

### I.4.1 Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortseinganges an der Bundesstraße 96 aus Bergen auf Rügen kommend und ist immissionsrechtlich vorbelastet. Bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle durch die „MINOL“ genutzt. Nach der Aufgabe der Nutzung wurden das Tankstellengebäude und die dazugehörigen technischen Einrichtungen zurückgebaut. Seitdem ist dieser Bereich ungenutzt und stellt eine städtebauliche Brachfläche dar. Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und dazugehörigen technischen Einrichtungen. Das Tankstellengebäude sowie die Waschanlage sind blechgedeckte Flachdachbauten.

Gegenüber, nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V., welche geprägt ist durch typische Gartenlauben in verschiedenen Bauweisen in Kombination mit Erwerbsgartenbauflächen.

Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden stark an. In Richtung des Tribberbaches fällt das Gelände ab. Östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Hier befinden sich darüber hinaus eine bereits in die Jahre gekommenen Garagenanlage.

Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG M-V werden für die Straße „An der B 96“ als Ortsdurchfahrt Bundesstraße 96 Lärmpegel tagsüber von 60 bis 75 dB(A) und nachts von 50 bis 65 dB(A) erreicht.<sup>3</sup>

### I.4.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH\_1447-302 Jasmund). Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.



Abbildung 4: Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

<sup>3</sup> Vgl.: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN. 2017: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt\\_sassnitz.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt_sassnitz.pdf), abgerufen am 14.03.2019 um 07:30 Uhr



EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die Verträglichkeit der Planung wurde im Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) des Gebietes geprüft und nachgewiesen (siehe Kapitel III.1).

### Nationalpark Jasmund

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Nationalparkes Jasmund und dem UNESCO-Welterbe „Alte Buchenwälder Deutschland“<sup>4</sup>. Das Gebiet umfasst etwa 3.100 ha und befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie) zu diesem.

Weitere nationale Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat etc. werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt, da sie im weiteren Umkreis zum Plangebiet nicht vorkommen.



Abbildung 5: Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

### Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Im Abstand von etwa 30 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tribberbach. Der Bach stellt gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) ein Gewässer II. Ordnung dar und ist ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Der Bach ist unter der Nummer RUE 05475 „Tribberbach bei Dwasieden“ im Landkreis Vorpommern-Rügen gelistet. Das Gewässer sowie

<sup>4</sup> Vgl.: [http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article\\_id=39](http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article_id=39), abgerufen am 15.03.2019 um 07:20 Uhr

der Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung werden von der Planung nicht berührt (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 6: Plangebiet in Bezug auf gesetzliche geschützte Biotope  
(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

### Wald nach § 2 LWaldG

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) als Wald gelten.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV grenzt direkt südwestlich an den Geltungsbereich des B-Planes an.

Die Waldfläche ist von diversen Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie dem Tribberbach mit beidseitigem 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zur Unterhaltung durchzogen. Dieser beidseitige Streifen ist ständig von Bewuchs frei zu halten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß Arbeitsblatt W 400-1 der DVGW DEUTSCHE VEREINIGUNG DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN mit einem Sicherheits- und Schutzstreifen versehen, der von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten ist.<sup>5</sup>

Abstandsflächen in Sinne von § 20 LWaldG MV von 30 m liegen im Geltungsbereich des B-Planes.

<sup>5</sup> Vgl.: Hrsg.: DVGW DEUTSCHE VEREINIGUNG DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN. (2015): Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW) - Teil 1: Planung, S. 35 f.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (Abfrage Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 03. Mai 2021).

### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des oben genannten Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern / Beauftragten des LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die dem Wert des Fundes erkennen.

### Nutzungsbeschränkungen /Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Mit dem Rückbau der Tankstelle erfolgte eine durch die Bodenbehörde des Landkreises Rügen begleitete Altlastensanierung.

Als altlastverdächtige Flächen gelten Altablagerungen und Altstandorte (hier ehemalige Minol-Tankstelle), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.<sup>6</sup> Aufgrund der Vornutzung als Tankstelle erstreckt sich der Altlastenverdacht auf den Großteil des Geländes.

---

<sup>6</sup> Vgl.: BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT. <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/bodenschutz-und-altlasten/bodenschutz-und-altlasten-worum-geht-es/altlasten-situation-und-massnahmen/>, abgerufen am 12.02.2018 um 14:30 Uhr



## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### II.1 Festsetzungen

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird überwiegend durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO bestimmt.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene örtliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Es ist geplant ein oder mehrere Mehrzweckgebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten, welche auch für Wohnzwecke genutzt werden können. Außerdem soll es in diesen Gebäuden möglich sein, gemeinschaftliche Aktivitäten für die Region anzubieten, wie z.B. sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Darüber hinaus sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Dadurch soll die optimale Nutzung der vorhandenen wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur gefördert wird.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festgelegt. Es sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da sich diese auf den Stadtkern, der Innenstadt beschränken sollen und somit eine Zersiedelung der Innenstadt in die Stadtrandgebiete verhindert wird.

Außerdem unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO. Da sich auf dem angrenzenden Flurstück bereits eine Tankstelle befindet, ist das Errichten von Tankstellen innerhalb des Plangebietes aus ökonomischer Sicht auszuschließen.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,60 im Bereich der Flächen des Mischgebietes (MI). Diese Festlegung entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerte.

Eine Überschreitung der GRZ ist lediglich durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen Überbaubare Grundstücksflächen).

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse beträgt maximal zwei Vollgeschosse, was sich an der städtebaulichen Nutzung der Grundstücke und der umgebenden Bebauung orientiert. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise der Bau eines weiteren Vollgeschosses möglich, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,00 m gegenüber der Außenkante des

darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die maximale Fläche des Staffelgeschosses darf jedoch nur 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

### II.1.3 Bauweise

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu errichten. Eine Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig (siehe B-Plan).

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der die Planungsabsichten erfasst.

### II.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im wesentlichen durch Baugrenzen angegeben.

Die festgesetzte Baugrenze hält zur B 96 einen Abstand von 5,00 m, um die Weiträumigkeit des Straßenraumes nicht durch massive Bauten einzuschränken und orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden Bebauung.

Innerhalb des 1,50 m Streifens ist eine private Grünfläche festgesetzt, um zu verhindern, dass direkt im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes Stellplätze errichtet werden.

Seitlich zu den angrenzenden Grundstücken (Tankstelle und Parkplatz) wird der Abstand der Baugrenze auf 4,00 m reduziert, wodurch trotzdem ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

In Richtung Süden wird ein Abstand von 3,45 bis 4,000 m zur Baugrenze festgesetzt. In diesem Bereich ist es möglich Stell- und Parkplätze zu errichten.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ, darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlage und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, Parkflächen als Tiefgaragen anzulegen.

### II.1.5 Stellplätze

Für sämtliche Stell- und Parkplätze gilt die Satzung der Stadt Sassnitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Sassnitz vom 12. September 2006. Die notwendigen und erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

### 1. Dächer

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Dieses entspricht der umliegenden Bebauung.

Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung.

Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig.

Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

## 2. Stellplätze

Stellplätze sind mit einem dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu befestigen, um den Grad der Versiegelung der befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, einen positiven Beitrag zum Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung zu leisten und das Mikroklima vor Ort zu verbessern.

Ist aufgrund von technischer Bestimmungen oder bodenphysikalischen Anforderungen die Befestigung mittels eines gas- und wasserdurchlässigen Oberflächenbelages nicht zulässig, ist das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser über Versickerungs- und/oder Verdunstungsanlagen zu verwerten. Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Grauwasser entsprechend DIN EN 12056-1 ist zulässig.

## II.2 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil des Plangebietes in %
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.773,20	62,85 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	918,10	32,55 %
Private Grünfläche	129,50	4,60 %
Insgesamt	2.820,80	100,00 %

Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

## II.3 Erschließung

### II.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Straße „An der B 96“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße „An der B 96“ ist eine stark frequentierte, gut ausgebaute zweispurige Straße und verfügt einseitig über einen breiten Gehweg.

Eine Ein- bzw. Ausfahrt ist durch Einrichtungsverkehr ausgehend von der Straße „An der B 96“ geplant.

### II.3.2 Ver- und Entsorgung

#### Niederschlagswasser:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und § LWaG). In diesem Fall

ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Niederschlagswasser, welches auf den Stellplätzen anfällt soll vorrangig versickert werden.

#### Trink- und Abwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine zu verlegende Schmutzwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches mit Anschluss an die bestehende Abwasserleitung. Der Anschluss der Trinkwasserleitung erfolgt über eine zu verlegende Leitung in Richtung des angrenzenden Parkplatzes, östlich des Geltungsbereiches. Hier wird an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen:

Bestehende Leitungen des ZWARs befinden sich östlich des Geltungsbereiches im Bereich des bestehenden Parkplatzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sind Erdkabel der Versorgungsunternehmen DEUTSCHE TELEKOM sowie VODAFONE. Diese verlaufen parallel unter der Straße „An der B 96“.

Im Bereich des vorhandenen Gehweges entlang der Kleingartensiedlung befindet sich ein Versorgungskabel des Versorgungsunternehmens E.DIS NETZ GMBH.

Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen sind nicht vorhanden.

#### Abfall:

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie Bioabfälle gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen 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 Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der innerhalb des Mischgebietes entstehende Abfall kann über die geplante Zufahrt zur Straße „An der B 96“ entsorgt werden.



### III Auswirkungen

#### III.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

##### Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie mögliche vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich negativ auf die Bodenstrukturen aus,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung,
- dadurch möglicher erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximal versiegelte Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen (Zufahrten) beträgt für den Geltungsbereich 0,60. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für den Geltungsbereich angenommen.

Diese Versiegelungen sind für die Ermittlung der Ausgleichsfläche anzusetzen.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Durch eine Festlegung einer Grundflächenzahl oder einer maximalen Grundfläche ist auf Ebene des Bebauungsplans das Maß der Versiegelung zu steuern.

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- geringe Veränderungen im Bereich des Reliefs im Bereich der Baugruben.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Eingriffe in tiefere Bodenschichten sind aufgrund der möglichen Unterkellerung (Tiefgarage) der Gebäude zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Durch die Errichtung der Gebäude entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlichen geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens, etc.) sind Auswirkungen als nicht erheblich einzuschätzen und können vernachlässigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Durch die Ausweisung als Mischgebiet und der geplanten Nutzung als Wohnraum bzw. Gewerbe sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, somit ergeben sich geringe betriebsbedingte Auswirkungen.

Die versiegelten Flächen reagieren empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung wird sich mit den neuen Mischgebietsflächen eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind aber nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbegebiete). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet berührt weder ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) noch ein EU-Vogelschutzgebiet.

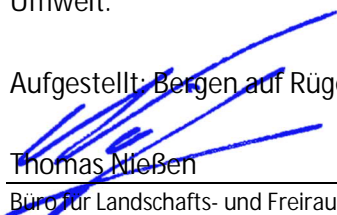
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie das FFH-Gebiet Jasmund (DE 14447-302) befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 m nordöstlich des Plangebietes. Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist somit gegeben.

Die Beeinträchtigung anderer nach nationalem Recht geschützte Biotope oder Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Abschätzungen der Eingriffswirkung: Mögliche planungsbedingte Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet befindet sich in einem vollständig umbauten städtischen Gebiet und wird von der nicht nur saisonal stark frequentierten B 96 durchschnitten. Auf der 918,10 m<sup>2</sup> großen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße „An der B 96“ wird keine Nutzungsänderung geplant.

Aufgrund der Nutzung als Mischgebiet entstehen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 03. Mai 2021

  
Thomas Niessen  
Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen

## Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“

### Verfügbare umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

<b>Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Gutachten / umweltbezogene Informationen</b>
<b>Mensch</b>	- Lärmemissionen	- Landkreis Vorpommern-Rügen 21.08.2019	- Schalltechnische Untersuchung des B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, UmweltPlan GmbH Stralsund, Februar 2020
<b>Tiere und Pflanzen</b>	- keine Beeinträchtigung von Tieren oder Pflanzen	- Landkreis Vorpommern-Rügen 21.08.2019	
<b>Boden</b>	- Bodenversiegelung, keine Beeinträchtigung geschützter Böden		- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009
<b>Wasser</b>	- keine Beeinträchtigung des Wassers	- Landkreis Vorpommern-Rügen 21.08.2019	- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009
<b>Klima und Luft</b>	- keine Beeinträchtigung von Klima und Luft		- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009
<b>Landschaft und Ortsbild</b>	- keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	- keine Beeinträchtigung von Kultur oder sonstigen Sachgütern		
<b>Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sowie nationale Schutzgebiete</b>	- keine Beeinträchtigung von FFH Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten		- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009