Beschlussvorlage
Stadtvertretung
VO(STV)/398/2023
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Bauverwaltung	22.05.2023
Bearbeiter::	*Einreicher:*
Wolfram Wahl	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bau, Planung und städtebauliche Sanierungsvorhaben (Vorberatung)	31.05.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.06.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks An der B 96 5b in Sassnitz (ehemalige Minol-Tankstelle) geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz fasste hierzu in ihrer Sitzung am 31. August 2021 zur Beschluss Nr. VO(STV)/11-001 den Zwischenabwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Anlage 1 - Beschlussvorlage VO STV 11-001 / Anlage 2 - Beschlussprotokoll VO STV 11-001).

Daraufhin wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben.

Das Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur Thomas Niessen BDLA, Billrothstraße 20c in 18528 Bergen auf Rügen passte daraufhin Plan (Anlage 3) und Begründung (Anlagen 5 bis 8) an und erarbeitete den anliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3).

Die Stadtvertretung prüft die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz. Sie beschließt über darüber entsprechend des anliegenden Abwägungsvorschlags (Anlage 3).

Durch die Stadtvertretung wird der anliegende Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 BauGB sowie die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen (Anlage 4). Gleichzeitig wird die zugehörige Begründung mit Umweltbericht nebst Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotoptypen) durch die Stadtvertretung gebilligt (Anlagen 5 bis 8).

Die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserentsorgung sind noch durch die Vorhabenträger mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zu regeln. Hierzu ist zwischen diesen Parteien ein Erschließungsvertrag zu schließen. Nach Abschluss und Vorlage des abgeschlossenen Erschließungsvertrages kann der Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ durch die Stadt Sassnitz bekannt gemacht und damit rechtskräftig werden.

Alternative

Die Abwägung wird in anderer Weise vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss wird nicht gefasst.

Finanzielle Auswirkungen

 Einnahmen Mittel stehen zur Verfügung

X Keine haushaltsmäßige Berührung Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		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 Kosten des Planungsbüros tragen nach dem städtebaulichen Vertrag die Vorhabenträger.	

Beschlussvorschlag

Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung geprüft. Die Abwägungsentscheidung darüber wird entsprechend der Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage getroffen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird gemäß § 10 BauGB sowie die damit verbundenen Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V entsprechend der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht nebst Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotoptypen) wird entsprechend der Anlagen 5 bis 8 zu dieser Beschlussvorlage gebilligt.

Nach Vorlage des abgeschlossenen Erschließungsvertrages zwischen den Vorhabenträgern und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist der Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz durch den Bürgermeister bekannt zu machen.

Anlage/n

1	Anlage 1 - Beschlussvorlage VO STV 11-001 (öffentlich)
2	Anlage 2 - Beschlussprotokoll VO STV 11-001 (öffentlich)
3	Anlage 3 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)

4	Anlage 4 - Plan (Satzungsexemplar) (öffentlich)
5	Anlage 5 - Begründung (öffentlich)
6	Anlage 6 - Umweltbericht (öffentlich)
7	Anlage 7 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öffentlich)
8	Anlage 8 - Biotoptypen (öffentlich)

Beschlussvorlage
Stadtvertretung
VO(STV)/11-001
öffentlich

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

Organisationseinheit:	*Datum:*
Bauverwaltung	19.08.2021
Bearbeiter::	*Einreicher:*
Wolfram Wahl	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

Sachverhalt
<u>Hinweis</u>: 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

X Keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		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	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern –Der Amtsleiter- vom 24.06.2019** **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -** 17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8 Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70 E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de Stadt Sassnitz / SB Stadtplanung Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Bearbeiter: Katja Wächtler Telefon: 03834 514939 21 E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de AZ: 100 / 506.1.73.010.2 / 3_066/19 Datum: 24.06.2019 Ihr Zeichen Ihr Schreiben vom 18.06.2019 STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 26. JUNI 2019 ABT. EHL 26. JUNI 2019 1003 nachrichtlich: - Landkreis Vorpommern-Rügen - EM M-V, Abt. 3, Ref. 360 **Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen** (Posteingang: 20.06.2019; Entwurfsstand: 03/2019) hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, 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. 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) Landesraumentwick-lungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) sowie 4.1 (3) und 4.1 (6) des RREP VP überein. **Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.** Falls die Grundzüge der Planung nicht weiter geändert werden, ist eine weitere Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern nicht notwendig. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Katja Wächtler	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. **Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2	**Amt Nord- Rügen – Die Amtsvorsteherin – Gemeinde Lohme vom 28.06.2019** **AMT NORD-RÜGEN** **– Die Amtsvorsteherin –** Amt Nord-Rügen • Ernst-Thälmann-Str. 37 • 18551 Sagard Stadt Sassnitz Bauamt Herr Wahl Hauptstr. 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 12. JULI 2019 ABT. ERL. Amt: Bauamt Abt: Bearbeiter: Frau Riedel Telefon: 038302-800135 Telefax: 038302/800145 E-Mail: b.riedel@amt-nord-ruegen.de Aktenzeichen: 61-20-02 Datum 28.6.2019 Ihr Zeichen, Ihre Nachricht Unsere Nachricht vom **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 Im Auftrag B. Riedel Sachbearbeiterin Bauamt Anlage 1	Keine Hinweise und Anregungen	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Absender:
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Lohme
E-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Stadt Sassnitz
Der Bürgermeister
Hauptstr. 33
18546 Sassnitz

Stellungnahme der Gemeinde Lohme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Bitte Zutreffendes ankreuzen)

- [x] Zur vorgelegten Planung geben wir unser Einvernehmen
- [ ] Zur vorgelegten Planung haben wir folgende Anregungen vorzubringen:
  1. _____
  2. _____
  3. _____
- [ ] Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei Ablehnung bitte eine Begründung beifügen)

24.06.2019
Datum

Unterschrift/Stempel

GEMEINDE LOHME LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

3	**Amt Nord- Rügen – Die Amtsvorsteherin – Gemeinde Sagard vom 28.06.2019** **AMT NORD-RÜGEN** **– Die Amtsvorsteherin –** Amt Nord-Rügen • Ernst-Thälmann-Str. 37 • 18551 Sagard Stadt Sassnitz Bauamt Herr Wahl Hauptstr. 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 12. JUL 2019 ABT. EINL. Amt: 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 ~~Unsere Nachricht vom~~ 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 Im Auftrag B. Riedel Sachbearbeiterin Bauamt Anlage 1	Keine Hinweise und Anregungen	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

4	**Bergamt Stralsund vom 03.07.2019** **Bergamt Stralsund** Bergamt Stralsund Postfach 1138 – 18401 Stralsund Stadt Sassnitz Bauverwaltung Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 05. JUL 2019 ABT. ERL. 09. JUL 2019 1085-04 Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 1903/19 Az. 512/13073/284-19 Ihr Zeichen / vom 6/18/2019 Mein Zeichen / vom Gü 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 bergbaulichen 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 wahrenden 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: info@ba.mv-regierung.de Allgemeine Datenschutzinformation: 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. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.	Keine Hinweise oder Anregungen	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

5	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.06.2019** Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504- 5463 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763 BAIUDBwToeB@bundeswehr.org **Nur per E-Mail** stadtsanierung@sassnitz.de Aktenzeichen: 45-60-00 /K-I-471-19 Bearbeiter/-in: Frau Sebastian Bonn, 28. Juni 2019 BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;** hier: Aufstellung Bebauungsplan Nr 47 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 18.06.2019 - Ihr Zeichen ANLAGE - / - Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sebastian *Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*	Durch Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Keine Hinweise und Anregungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

6	**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.08.2019** ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden Stadt Sassnitz Hauptstr. 33 18546 Sassnitz REFERENZEN 18.06.2019 ANSPRECHPARTNER PT I 23 PPB 3, Helga Schwandt, 330-2019 **(bitte stets angeben)** TELEFONNUMMER 030 8353 79533, E-Mail: Helga.Schwandt@telekom.de DATUM 20.08.2019 BETRIFFT Aufstellung B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ Stadt Sassnitz Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Planung benötigen wir **frühestmöglich** folgende Angaben, gern auch per Mail: 1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus 3. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser? **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Barther Str. 72, 18437 Stralsund Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: +49 351 474-0 | Internet www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123 005 159/02/F	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.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE 2

4. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
5. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
6. Geplanter Ausführungszeitraum
7. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet

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.**

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.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

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.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unteranderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE 3

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

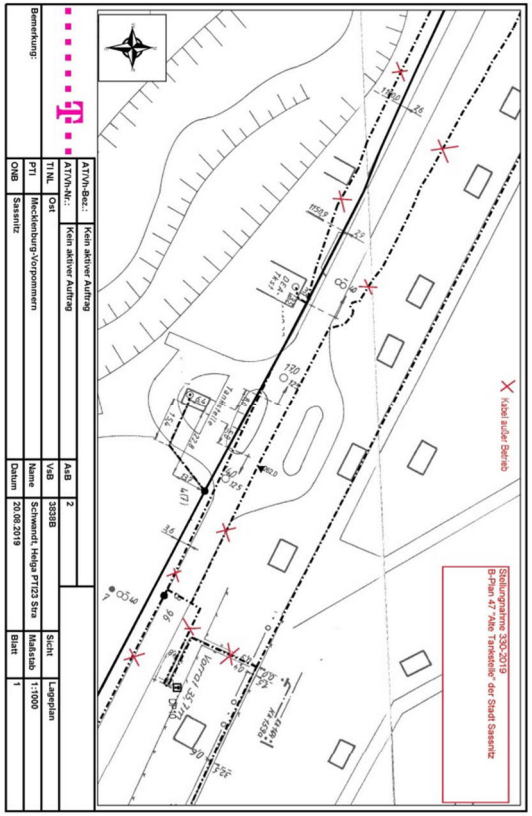
Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Hartmut Heinrich

i. A.
Helga Schwandt

Anlage
Lageplan


Stellungnahme 330-2019
B-Plan 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz
Kabel außer Betrieb
ATVh-Bez.:
Kein aktiver Auftrag
ATVh-Nr.:
Kein aktiver Auftrag
AsB
2
TI NL
Ort
VsB
3838B
Sicht
Lageplan
PTI
Mecklenburg-Vorpommern
Name
Schwerndt, Helga PTI23 Stra
Maßstab
1:1000
ONB
Sassnitz
Datum
20.09.2019
Blatt
1
Bemerkung:

7	**E.DIS Netz GmbH vom 20.06.2019** e.dis E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree Stadt Sassnitz auf Rügen Bauverwaltung Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 28. JUNI 2019 ABT. ERL. 02. JULI 2019 1032 04 Bergen, 20. Juni 2019 **Bebauungsplans Nr. 47** **"Alte Tankstelle"der Stadt Sassnitz** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Brg 19-084 Sehr geehrter Herr Wahl, wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Mail vom 18.06.2019 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Im Randbereich aber außerhalb des Bebauungsplans 47 verlaufen Mittelspannungskabel unseres Unternehmens. Desweiteren befindet sich dort eine Transformatorenstation, die sich nicht in unserem Eigentum befindet. Eine ausreichende Versorgung kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden, ggf. ist diesbezüglich die Errichtung einer neuen Transformatorenstation notwendig. **E.DIS Netz GmbH** Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Putbuser Chaussee 4 18528 Bergen www.e-dis-netz.de **Postanschrift** Bergen Putbuser Chaussee 4 18528 Bergen Nils Kunath T 0 3838 816-230 T 0 3838 816-206 nils.kunath @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O-Kth Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE265351013 Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587 Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDEBB160 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADEFFXXX 1/2	Im Randbereich (außerhalb des Plangebietes) verlaufen Mittelspannungskabel der e.dis Netz GmbH und eine Transformatorenstation, die sich nicht im Eigentum der e.dis Netz GmbH befindet. Eine ausreichende Versorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestands abgesichert werden. Gegebenenfalls ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	e.dis 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. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Kunath. Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH Mayk Büettler Nils Kunath 2/2		

8	**EWE Netz GmbH vom 18.06.2019** EWE netz EWE NETZ GmbH | Postfach 25 01 | 26015 Oldenburg Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 04. JULI 2019 ABT. ERL. 05. JULI 2019 1070 04 Sie erreichen uns: EWE NETZ GmbH Rotenseestr. 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 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz** 3. Juli 2019 **Stellungnahme** 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 flachwurzelnden 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 Erdgasverteilnetzleitung. Wir bitten Sie, dieses im Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung! Freundliche Grüße Jörg Depke Bezirksmeisterei Rügen Jan Riedel Bezirksmeisterei Rügen Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen Geschäftsführer: Torsten Maus (Vorsitzender), Heiko Fastje, Hans-Joachim Iken, Jörn Machholt Sitz der Gesellschaft: EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236, Steuernummer: 23/64/20000762 Commerzbank AG IBAN: DE02 2804 0046 0402 3495 00 BIC: COBADEFFXXX Umsatzsteueridentifikationsnummer DE814696578 Seite 1 von 1 INFO: Keussen	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** Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04 Stadt Sassnitz Herr Wahl Hauptstraße 34 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 15. JUU 2019 ABT. ERL. 16. JULI 2019 04 · 1146 12.07.2019 WF-Scha -165 **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: Schwaanen Landstraße 7, 18055 Rostock Telefon: 0381 4549-0 Telefax: 0381 4549-139 Bankverbindung: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27 BIC GENODEF1HR1 Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg: Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5593-0 Telefax: 0395 5593-169 Bankverbindung: Raiba Deeripatte eG IBAN DE37 1506 1618 0001 5894 22 BIC GENODEF1WRN E-Mail: info@hwk-omv.de Internet: http://www.hwk-omv.de DAS HANDWERK DIE WIRTSCHAFT DENKT VON MEISTERN	Keine Hinweise oder Anregungen	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

10	**Hauptzollamt Stralsund vom 23.07.2019** **Hauptzollamt Stralsund** ZOLL POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz stadtsanierung@sassnitz.de info@sassnitz.de BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM **23. Juli 2019** BETREFF **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** BEZUG Ihr Schreiben vom 18. Juni 2019 ANLAGEN GZ **Z 2316 B – BB 37/2019 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, 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: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: 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- Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF1130 ÖPNV: Buslinie 1 (Dänholm) www.zoll.de	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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11	**Industrie- und Handelskammer zu Rostock – Geschäftsstelle Stralsund vom 18.06.2019** IHK Industrie- und Handelskammer zu Rostock GESCHÄFTSSTELLE STRALSUND IHK zu Rostock | Heilgeistsstraße 34 | 18439 Stralsund Ihre Zeichen/Nachricht vom 18. Juni 2019 Ihr Ansprechpartner Simone Niemann E-Mail niemann@rostock.ihk.de Tel. 0381/ 338 - 822 Fax 0381/ 338 - 809 Stadt Sassnitz Bauverwaltung Herr Wahl Hauptstr. 34 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 22. JUL 2019 ABT. EAL. 23. JULI 2019 04 1193 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: Heilgeistsstraße 34 | 18439 Stralsund | Telefon: 0381 338-810 | Fax: 0381 338-809 Hauptsitz: Ernst-Barlach-Straße 1-3 | 18055 Rostock | Telefon: 0381 338-0 | Fax: 0381 338-817 | www.rostock.ihk24.de Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015 800600 ROSTOCK	Keine Hinweise oder Anregungen	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

12	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 24.06.2019** Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 DE-18546 Sassnitz bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201900586 Schwerin, den 24.06.2019 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.47 Alte Tankstelle Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, 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). 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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel Vermittlung: (0385) 588 56966 Telefax: (0385) 5884825623 9 Internet: www.lverma-mv.de Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3 Lübecker Straße 289 19059 Schwerin Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9:00 - 15:30 Uhr Fr.: 9:00 - 12:00 Uhr Bankverbindung: Deutsche Bundesbank Filiale Rostock IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561 BIC: MARKDEF1130	Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Bitte beteiligen Sie die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 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 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) 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 unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s^2) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

   - **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen 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, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

   - **Maßnahmen**, 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) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

   - Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

   - Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
     Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

   - **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, 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.

   - **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke 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 Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

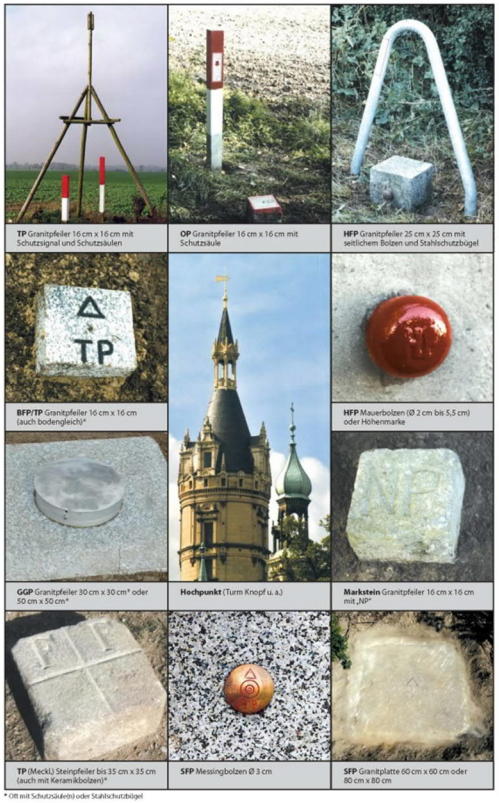
Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@alv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

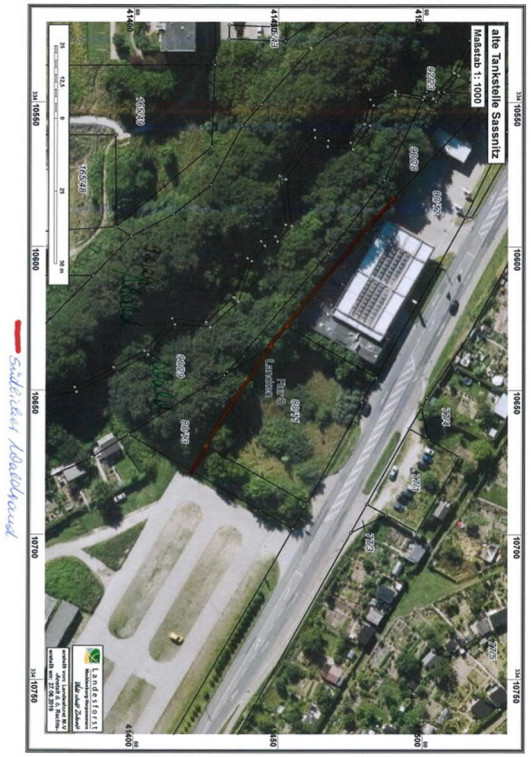
Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

	Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze  **TP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen **OP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule **HFP** Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel **BFP/TP** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)* **HFP** Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke **GGP** Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm* **Hochpunkt** (Turm Knopf u. a.) **Markstein** Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“ **TP** (Meckl.) Steinpfeiler 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 Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel		

13	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern vom 24.07.2019** **Landesamt** **für Umwelt, Naturschutz und Geologie** **Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow Stadtverwaltung Sassnitz Bauverwaltung Hauptstraße 34 **18546 Sassnitz** E-Mail: stadtsanierung@sassnitz.de Ihr Zeichen: Herr Wahl Ihre Nachricht vom 18.06.2019 Bearbeiter: Frau Fleisch Az.: - Bitte stets angeben! - LUNG-19236-510 Tel.: 03843 777-134 Fax: 03843 777-9134 E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de Datum: 24.07.2019 **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange** **Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“, Stadt Sassnitz** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Entwurf vom 06.03.2019 [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Entwurf vom 06.03.2019 Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Das LUNG entnimmt der aktuellen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017[1] für die B 96 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12042 Kfz/Tag sowie mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 an der geplanten Baugrenze. 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 nach Fertigstellung um eine Übergabe des Gutachtens an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten. Im Auftrag J.-D. von Weyhe [1]Lärmkarten-Viewer MV - Lärmkartierung 2017 gemäß EU- Umgebungslärmrichtlinie http://www.laermkartierung-mv.de/index.php	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** Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand **Forstamt Rügen** Forstamt Rügen • Pantow 13• 18528 Zirkow Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 03. JUI 2019 ABT. ERL. 05. JULI 2019 1064 04 Bearbeitet von: Frau Hinte Telefon: 038393-436531 Fax: 03994-235414 E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 Pantow, den 28. Juni 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[1]. 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[2] 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 [1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) [2] Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058 Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-Mail: zentrale@lfoa-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 weitern 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

	 alte Tankstelle Sassnitz Maßstab 1: 1000 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Wald und Zukunft Südlicher Abstandsrand		

15	**Landkreis Vorpommern-Rügen Der Landrat vom 21.08.2019** Landkreis **Vorpommern-Rügen** Der Landrat Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Ihr Zeichen: 1.6 Ihre Nachricht vom: 18. Juni 2019 Mein Zeichen: 43-42.01.03 10031-19-40 Meine Nachricht vom: Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten! Fachdienst: Bau und Planung Team: Bauleitplanung Auskunft erteilt: Stefanie Bülow Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76 18507 Grimmen Zimmer: 407 Telefon: 03831 357 2933 Fax: 03831 357 442910 E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de Datum: 21.08.2019 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** hier: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Sehr geehrter Herr Kracht, mit Schreiben vom 18. Juni 2019 (Posteingang: 20. Juni 2019) wurde ich um Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen: - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, Stand: 6. März 2019 - Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 15. März 2019 Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen: Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung eines Mischgebietes auf einer bisher innerörtlich brachliegenden Fläche. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, so dass von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann. *Textliche Festsetzungen* Die angegebenen Rechtsgrundlagen in Teil B-Text sind durch die Gemeinde nochmals zu überprüfen. In Teil B-Text unter Pkt. 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. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Der Gemeinde wird empfohlen, sich damit auseinanderzusetzen und die Unterlagen dahingehend zu ergänzen. Postanschrift: Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund Kontaktdaten: T: 03831 357-1000, F: 03831 357-444100, poststelle@lk-vr.de, www.lk-vr.de Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern, IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07, BIC: NOLADE21GRW allgemeine Sprechzeiten: Dienstag 09:00-12:00 Uhr, 13:30-18:00 Uhr; Donnerstag 09:00-12:00 Uhr, 13:30-16:00 Uhr; oder Termin nach Vereinbarung	*<u>Textliche Festsetzungen:</u>* 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.

	Seite 2 10031-19-40 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 S. 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. Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB). 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. *Begründung* 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. Insoweit ist die Begründung zu ergänzen. 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 BVwerG, B. v. 25.11.1985 - 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986 - 4 C 31.83).* 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. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *„öffentliche Parkfläche“* darzustellen. 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. *Planzeichnung* Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung des Plangebietes, daher sollte der Maßstab angepasst werden.	formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB). 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. <u>*Begründung:*</u> 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. 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 BVwerG, B. v. 25.11.1985 – 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986-4C 31.83).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. 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.

	Seite 3 10031-19-40 *Planzeichenerklärung* Bei der Überschrift der Planzeichenerklärung handelt es sich korrekterweise um die „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“ und sollte auch so betitelt werden. Zudem ist die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung wie folgt zu ergänzen: *„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes 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.“* Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes sind zu streichen. *Angabe der Rechtsnorm* Die Präambel sollte hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung ergänzt werden. Die Präambel ist wie folgt zu ändern: *„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 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.“* Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 (u. a. Auslegung für mindestens 30 Tage, Einstellen in das Internet) im weiteren Verfahren zu beachten. Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“ In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen. 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. Folgende formelle Belange sollten seitens der Gemeinde geprüft werden, da sie zu einer Wiederholung von Verfahrensschritten führen können: 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 füh-	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. 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. *<u>Planzeichnung:</u>* Die Übersichtskarte im Plankopf ermöglicht keine schnelle und treffende Verortung des Plangebietes. *<u>Planzeichenerklärung:</u>* Betitelung der Überschrift der Planzeichenerklärung mit „Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung“ 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)*	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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.

	Seite 4 10031-19-40 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. Zudem ist der Hinweis zum Fundort und Einsichtnahme der DIN-Norm unter Hinweise zu ergänzen. Brandschutz Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten: Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage: - Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil1), - Löschwasserteiche (DIN 142010), - Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder - Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten. Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen. Umweltschutz *Bodenschutz:* 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. Bei unveränderter Nutzung dieses Standortes bestand keine Pflicht darüber hinausgehende Pflicht zu Gefahrenabwehrmaßnahmen. 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 erhöhten Entsorgungsaufwand eingeplant werden muss. Es sind daher vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese sind mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen. Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher	*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*.“ Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplans sind zu streichen. <u>*Angabe der Rechtsnorm:*</u> Die Präambel sollte hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung ergänzt werden. Die Präambel ist wie folgt zu ändern: *„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (Bau GB) 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*.“ Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 im weiteren Verfahren zu beachten. Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.

	Seite 5 10031-19-40 Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen. *Immissionsschutz* In der vorliegenden Planung gibt es keine Ausführungen zum Immissionsschutz. Aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die B 96 im Bebauungsplangebiet sind hier Betrachtungen notwendig. 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. Wasserwirtschaft Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt. 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 abweichen von Satz 1 (dort 5 Meter) festsetzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen. Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV). Bekannt ist, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann. 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 Unterhaltungsstreifen aufgemacht werden. welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind. **Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)** 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. *Trinkwasserversorgung* Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.	In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen. Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis mit aufzunehmen, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden. 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. 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). 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 werde. Zudem ist der Hinweis zum Fundort und Einsichtnahme der DIN- Norm unter Hinweise zu ergänzen.	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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. 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.

	Seite 6 10031-19-40 *Schmutz- und Niederschlagswasser* Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem). Nach Auskunft des ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist. Derzeit wird ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz erstellt, in deren Ergebnis Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet werden sollen. Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher unzulässig. **Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann.** **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.** Naturschutz 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. 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: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf , zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16). 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. Kataster und Vermessung **Planzeichnung Teil A** Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Flurstücksgrenzen sind durch das hinterlegte Luftbild kaum zu erkennen und werden teilweise von Planzeichen verdeckt. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht	*<u>Brandschutz:</u>* Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten: Einrichtungen für unabhängige Löschwasserversorgung: - Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1) - Löschwasserteiche (DIN 142010) - Löschwasserbrunnen (DIN 14220) - Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300m nicht überschreiten. Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text- Teil B oder in der Planzeichnung- Teil A darzustellen. *<u>Umweltschutz:</u>* Bodenschutz 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. Der durch die Versiegelung entstehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht nur durch eine	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. 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. Ein Baugrundgutachten zur Sondierung vorhandener Altlasten in tieferen Bodenschichten wurde beauftragt und die Ergebnisse 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.

	Seite 7 10031-19-40 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 Verfahrensvermerk: 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. ....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung **Begründung:** 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. Tiefbau Belange des FG Tiefbau werden durch die Planung nicht berührt. Hinweis: Wegen der vorgesehenen Verkehrsanbindungen an die B 96 ist das Straßenbauamt Stralsund im Planverfahren zu beteiligen. Seitens der Fachabteilungen Bauordnung, Denkmalschutz Verkehrssicherung- und lenkung gibt es keine weiteren Anregungen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag i.V. Frank-Peter Lender Fachbereichsleiter 3	Wiederherstellung gleichwertiger natürlicher Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen. *Immissionsschutz:* In der vorliegenden Planung fehlen Ausführungen zum Immissionsschutz. Aufgrund des Straßenverkehrslärms durch die B96 im Bebauungsplangebiet sind hier Betrachtungen notwendig. 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. *Wasserwirtschaft:* Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt. 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	Angesprochene Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch eine Eingriffsbilanzierung gem. HzE, 2018 auf Grundlage vorhandener und kartierter Biotoptypen rechnerisch ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

		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.	
		Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Es ist bekannt, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		In den meisten Fällen ist die Böschungsoberkante nicht mit den Flurstücksgrenzen identisch und erst durch eine Vermessung genau bestimmbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

		Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen zu realisieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Schmutz- und Niederschlagswasser: Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Lt. ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Die Versickerung von Niederschlagswasser am Standort kann die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher unzulässig. Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann. 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.	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.
		Naturschutz: Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

		Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.	
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		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.	Angesprochene zu erwartende Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gem. HzE, 2018 auf Grundlage vorhandener und kartierter Biotoptypen ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.
		Kataster und Vermessung: Planzeichnung Teil A Die vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Flurstückgrenzen sind durch das hinterlegte Luftbild kaum zu erkennen und werden teilweise von Planzeichen verdeckt. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.
		Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.

		Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit des B-Planes wird folgendes Verfahrensvermerk empfohlen: *„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.* *…., den ……* *ÖbVI oder Landkreis Vorpommern- Rügen FD Kataster und Vermessung*“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		Begründung 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berichtigt.
		<u>*Tiefbau:*</u> Belange des FG Tiefbau werden durch die Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

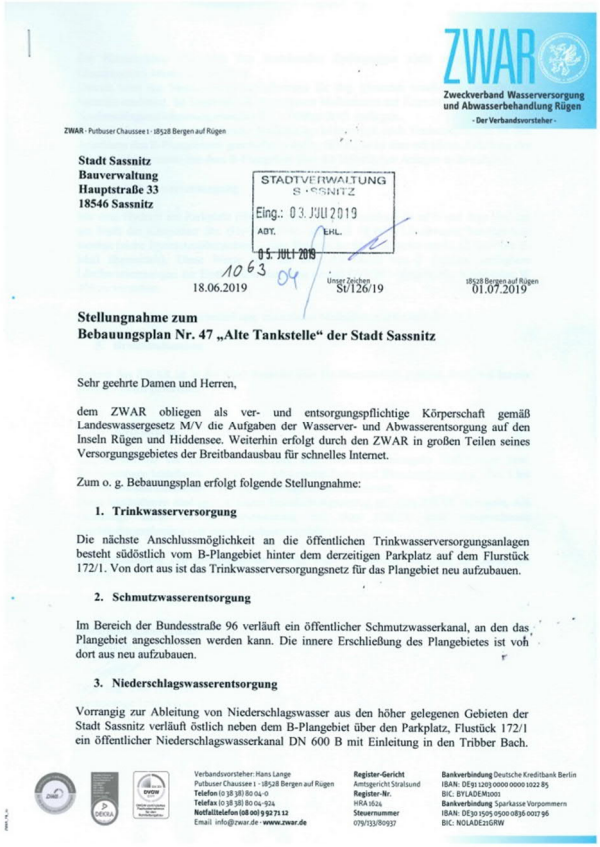
16	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 15.07.2019** **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** StALU Vorpommern Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund, Badenstraße 18, 18439 Stralsund STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 17. JUL 2019 ABT. ERL. 19. JULI 2019 Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Telefon: 03831 / 696-1097 Telefax: 03843 / 777-6168 E-Mail: Sandra.Kuehle@staluvp.mv-regierung.de Bearbeitet von: Fr. Kühle **Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/132/19** (bitte bei Schriftverkehr angeben) Stralsund, 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 Dieselkraftstoff-Betankung verblieb ein kleiner Kontaminationsherd (ab ca. 2 m unter GOK) von max. 20 m³. 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 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund **Postanschrift:** Postfach 2541, 18412 Stralsund Telefon: 03831 / 696-0 Telefax: 03831 / 696-233 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de Webseite: 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.

	Die Anforderungen an eine geordnete Abfallbeseitigung (Beprobungsumfang, Entsorgungsweg etc.) legt der zuständige Landkreis Vorpommern-Rügen fest. 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. 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. Mit freundlichen Grüßen Matthias Wolters	*<u>Abfallrecht:</u>* Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

17	**Straßenbauamt Stralsund vom 22.07.2019** **Straßenbauamt Stralsund** Straßenbauamt · Greifswalder Chaussee 63 b · 18439 Stralsund Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 24. JUU 2019 ABT. ERL. 25. JULI 2019 1203 04 Bearbeiter: Frau Gorkenant Telefon: +49 3831 274-275 Aktenzeichen: 3220-555-00 E-Mail: Karin.Gorkenant@sbv.mv-regierung.de Stralsund, 22.07.2019 **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 Pakrplatz 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: sba-hst@sbv.mv-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	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.07.2019** **Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de> **Gesendet:** Dienstag, 23. Juli 2019 15:56 **An:** Wolfram Wahl <stadtsanierung@sassnitz.de> **Betreff:** Stellungnahme S00768800, VF und VTKD, Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle" Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Stadt Sassnitz - Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00768800 E-Mail: TDRA-O- Schwerin@vodafone.com Datum: 23.07.2019 Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Alte Tankstelle" Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.06.2019. 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen. Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben	Keine Hinweise und Anregungen	Kenntnisnahme

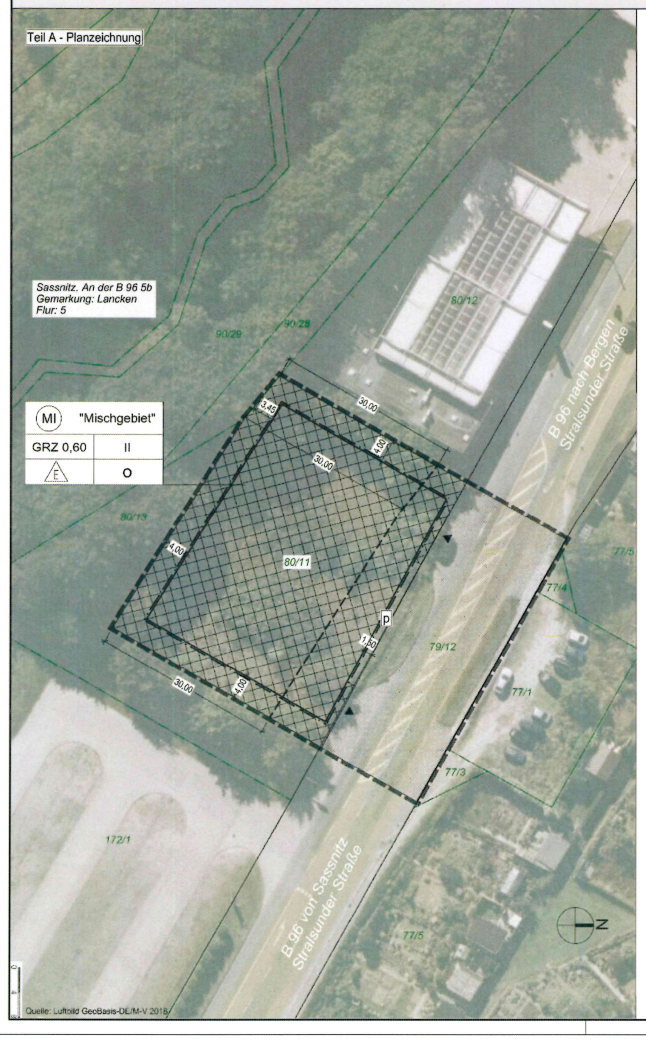
19	**Wasser- und Bodenverband „Rügen“ – Der Verbandsvorsteher – vom 10.07.2019** Wasser- und Bodenverband „Rügen“ Der Verbandsvorsteher Bahnhofstraße 6 18528 Teschenhagen Körperschaft des öffentlichen Rechts WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen Stadt Sassnitz -Der Bürgermeister- Bauamt Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: Herr Wahl Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom: Sch Teschenhagen: 10.07.2019 Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz **Stellungnahme Nr.: 108/2019** Sehr geehrte Damen und Herren, 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). 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. Aus diesem Grund fordern wir für bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkannte. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Schulze Geschäftsführer Geschäftsräume Bahnhofstraße 6 · Vorsteher 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: DE23120300000O00166074 BIC : BYLADEM1001	Keine Bedenken gegen Bebauungsplan Das B-Plangebiet grenzt direkt an den Graben Z 86 (Tribber Bach). 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 Grundstücks verkleinern. Aus diesem Grund wird für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante gefordert.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

20	**Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen – Der Verbandsvorsteher – vom 01.07.2019**  ZWAR Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen - Der Verbandsvorsteher - ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen Stadt Sassnitz Bauverwaltung Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 03. JUL 2019 ABT. LHL. 05. JUL 2019 1063 04 18.06.2019 Unser Zeichen St/126/19 18528 Bergen auf Rügen 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, Flustück 172/1 ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal DN 600 B mit Einleitung in den Tribber Bach. Verbandsvorsteher: Hans Lange Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen Telefon (0 38 38) 80 04-0 Telefax (0 38 38) 80 04-924 Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12 Email info@zwar.de · www.zwar.de Register-Gericht Amtsgericht Stralsund Register-Nr. HRA 1624 Steuernummer 079/133/80937 Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85 BIC: BYLADEM1001 Bankverbindung Sparkasse Vorpommern IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96 BIC: NOLADE21GRW	*<u>Trinkwasserversorgung:</u>* Das Trinkwasserversorgungsnetz ist von der nächsten Anschlussmöglichkeit auf dem Flurstück 172/1 für das Plangebiet neu aufzubauen. *<u>Schmutzwasserentsorgung:</u>* 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. *<u>Niederschlagswasserentsorgung:</u>* 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 Einleitgenehmigung wird diesbezüglich bei der Unteren Wasserschutzbehörde eingereicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

	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 schadlose Ableitung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet über die öffentlichen Anlagen nicht möglich. **4. Löschwasserversorgung** 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. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. **5. Breitbandausbau** Seitens des ZWAR ist in der Stadt Sassnitz kein Breitbandausbau geplant. Dort sind bereits andere Firmen gebunden. **6. Allgemeines** 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. Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Dipl.-Ing. Uwe Trefflich Technologe Trinkwasser	*<u>Löschwasserversorgung:</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. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. *<u>Breitbandausbau:</u>* Seitens des ZWAR ist in der Stadt Sassnitz kein Breitbandausbau geplant. Dort sind bereits andere Firmen gebunden. *<u>Allgemeines:</u>* Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen incl. Planungsleistungen sind von den Bauherren/ Erschließungsträgem zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind ggf. in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stand: 06. Mai 20201

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



Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung
Gemäß PlanzV 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)

(MI) 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 2.5 Grundflächenzahl
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse

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

O 3.1 offene Bauweise
E 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)

p 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)
77/1 Flurstücksnummern- / grenzen

Teil B – Textliche Festsetzungen

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 & 12 BauNVO)
I.1.1 Art der baulichen Nutzung
MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
- Lagerhäuser 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 Gewerbebetrieb
- 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 Außenwände des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es ist eine offene Bauweise festgesetzt

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 Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer 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 MV)
Es gilt die Stellplatzsatzung 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.

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 >/= 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 baulichnischer 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 Blechendeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blechendeckung. 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 technischen 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.

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 m² 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 Fall 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 gem. § 1 a 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 wird im Zuge des Umweltberichts vorgenommen und dargestellt.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom3. 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 Festetzungen (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 LPlG 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 Liegenschafts-katasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

....
Sassnitz, den ÖbVI 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 ausgelegen 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.

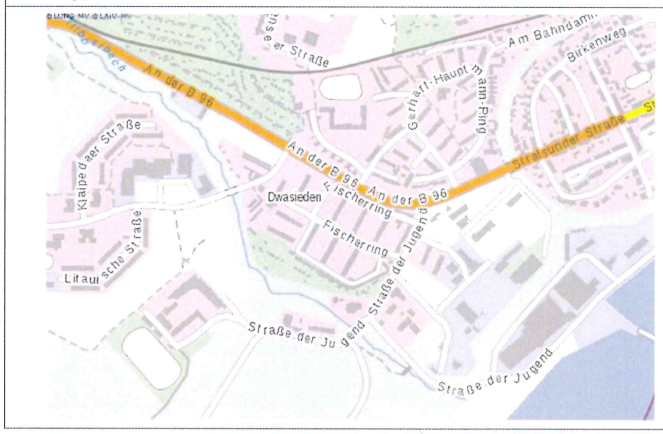
....
Sassnitz, den Bürgermeister

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 Entschädigungsansprüchen (§ 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 tlw.
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

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 Gewebetrieb

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 >/= 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 m² 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 Verkehrserschließung 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 km² großen Insel Rügen und grenzt unmittelbar an die Ostseeküste an. Sassnitz liegt auf der Halbinsel Jasmund und umfasst eine Fläche von 47,07 km²[1]. 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.)

[1] 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.

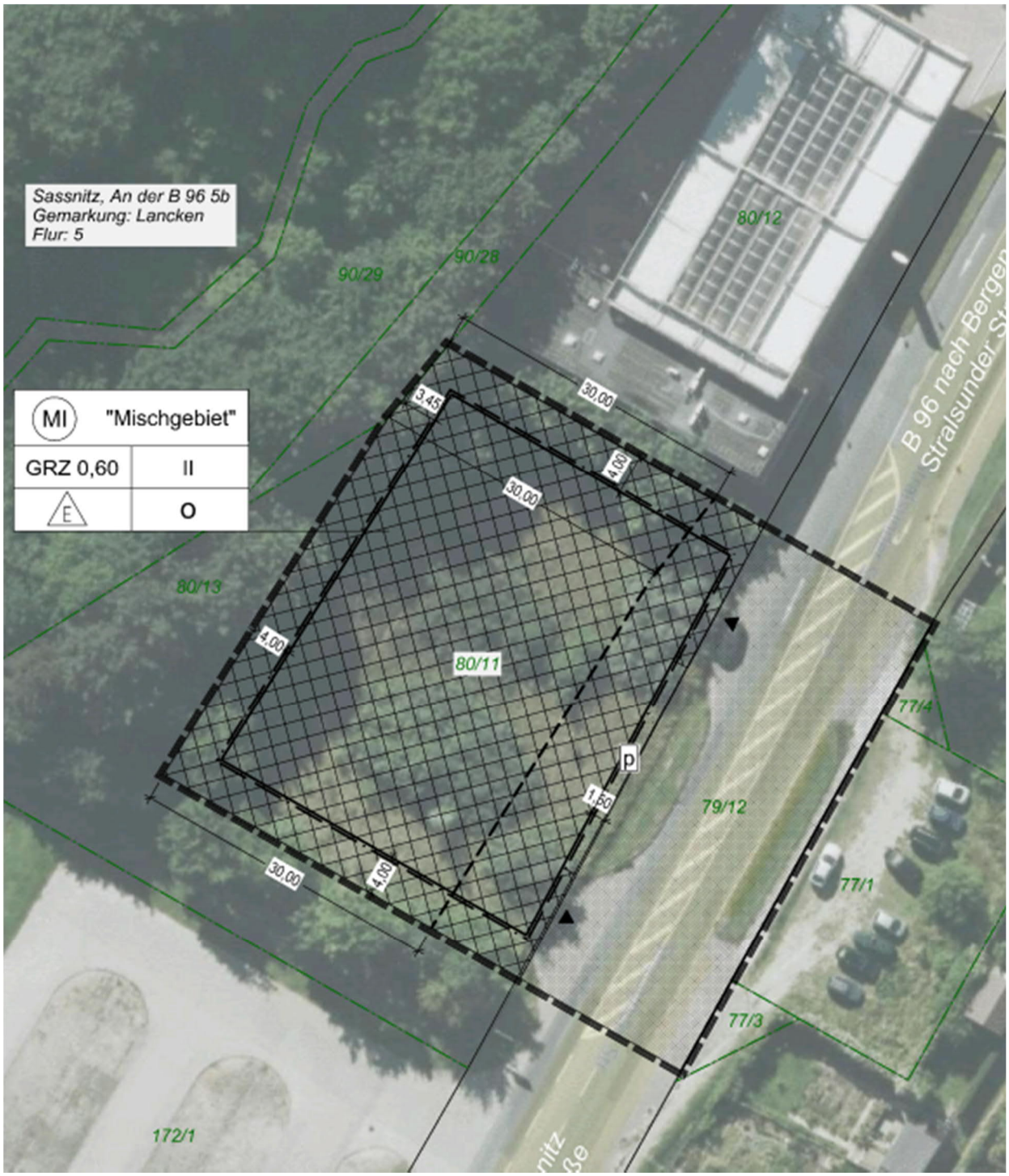


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung

(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.[2]

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.

[2] 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.

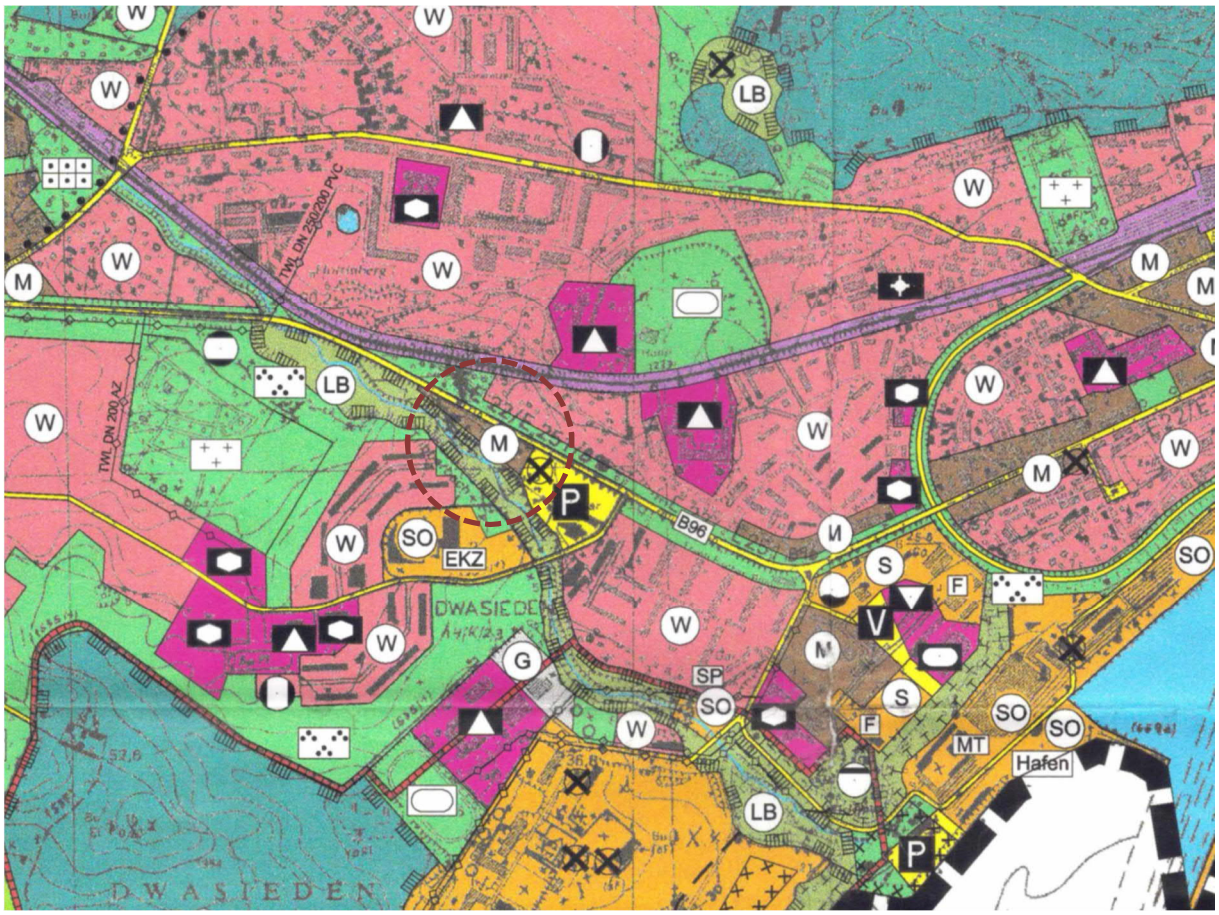


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(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 gekommen 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.[3]

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)

[3] Vgl.: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN. 2017: 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“[4]. 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

[4] Vgl.: 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 beeinträchtig, freizuhalten ist.[5]

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

[5] Vgl.: Hrsg.: DVGW DEUTSCHER VEREIN DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN. (2015): Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV) - 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.[6] Aufgrund der Vornutzung als Tankstelle erstreckt sich der Altlastenverdacht auf den Großteil des Geländes.

[6] 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.

<u>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)</u>

<u>1. Dächer</u>

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 m²	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 Versieglung 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 m² 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

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

Stadt Sassnitz
- Der Bürgermeister -

Sassnitz, 01.09.2021

Beschlussprotokoll

In der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Sassnitz am 31.08.2021 wurde zu Beschluss Nr. **VO(STV)/11-001** mit dem

Titel: **Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz - Zwischenabwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

wie folgt abgestimmt:

1. Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter*innen (nach § 60 LKWG M-V):	21
2. Anwesende Mitglieder:	18
3. Ja – Stimmen:	14
4. Nein – Stimmen:	4
5. Stimmenthaltungen:	0
6. Aufgrund des § 24 KV M-V waren Mitglieder ausgeschlossen:	0

Beschluss/ Ergebnis:

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 zu 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.

F. Kracht
Bürgermeister

-Siegel-

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
1	**Landkreis Vorpommern-Rügen –Der Landrat- vom 18.01.2022** Landkreis **Vorpommern-Rügen** Der Landrat Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 2. Dezember 2021 Mein Zeichen: 511.140.02.10354.21 Meine Nachricht vom: Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten! Fachdienst: Bau und Planung Auskunft erteilt: Stefanie Bülow Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76, 18507 Grimmen Zimmer: 407 Telefon: 03831 357-2933 Fax: 03831 357-442910 E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de Datum: 18. Januar 2022 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 (Posteingang: 3. Dezember 2021) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen: - Planzeichnung Teil 1 (Entwurf) im Maßstab 1 : 750 mit Stand vom 6. August 2021 - Planzeichnung Teil 2 (Entwurf) Teil B - Textliche Festsetzungen mit Stand vom 6. August 2021 - Begründung mit Stand vom 6. August 2021 Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme: Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 21. August 2019 wurden überwiegend berücksichtigt. Folgende Hinweise und Bedenken sind weiterhin zu beachten: *Textliche Festsetzungen* Die angegebenen Rechtsgrundlagen in Teil B-Text sind weiterhin durch die Gemeinde zu überprüfen. In Teil B-Text unter Pkt. I.1.1 werden allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Hier gilt der § 1 Abs. 5 BauNVO und das sollte auch weiterhin auf dem Plandokument in Teil B - Text zum Ausdruck gebracht werden. Hinsichtlich dieser Festsetzung bedarf es entsprechender städtebaulicher Gründe, die eine modifizierte Festsetzung rechtfertigen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Die Gemeinde hat sich damit auseinanderzusetzen. Die Unterlagen sind dahingehend zu ergänzen. Zu den im oben genannten Absatz genannten allgemein zulässigen Nutzungen, sind auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hier sollte die Gemeinde prüfen, ob der Ausschluss auch für die sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Betracht kommt. Der Ausschluss wäre dann festzusetzen. Postanschrift: Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund Kontaktdaten: T: 03831 357-1000, F: 03831 357-444100, poststelle@lk-vr.de, www.lk-vr.de Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern, IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07, BIC: NOLADE21GRW allgemeine Sprechzeiten: Dienstag 09:00-12:00 Uhr, 13:30-18:00 Uhr; Donnerstag 09:00-12:00 Uhr, 13:30-16:00 Uhr; oder Termin nach Vereinbarung	**<u>Städtebau und Planungsrecht</u>** Rechtsgrundlagen in Teil B Text sind durch die Gemeinde zu überprüfen Allgemein zulässige Nutzungen werden in Teil B Text ausgeschlossen. §1 Abs. 5 BauNVO gilt und sollte in Teil B Text zum Ausdruck gebracht werden. Die städtebauliche Begründung hierfür ist zu ergänzen, die Gemeinde hat sich damit auseinanderzusetzen. Gemeinde sollte prüfen, ob der Ausschluss auch für Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 3 BauNVO in Betracht kommt. Ggf. Festsetzung nötig. Lagerhäuser sind aufgrund ihres Störungsgrads (An-/Abfahrverkehr) nicht Mischgebietstypisch. Daher Nutzung im geplanten Mischgebiet als Gewerbebetrieb nicht zulässig Art des Lagerhauses geht nicht aus Begründung hervor, Gemeinde sollte Art und Zweck des Lagerhauses prüfen	Hinweis wurde geprüft. Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert. Hinweis wurde geprüft. Bezug zum § 1 Abs. 5 BauNVO wurde im Teil B Text zum Ausdruck gebracht. Die Begründung wurde ergänzt. Hinweis wurde geprüft und dieser wird berücksichtigt. Festsetzung wird anpassen zu „unzulässig sind: […] Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)“. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen, baurechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen wird an der getroffenen Festsetzung festgehalten, da Lagerhäuser in “MI“ zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Hinweis wurde geprüft, unter Berücksichtigung des städtebaulichen und baurechtlichen Umfeldes, welches direkt den Geltungsbereich fasst, wird an den getroffenen Festsetzungen festgehalten.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 2 511.140.02.10354.21 Gemäß den textlichen Festsetzungen sollen Lagerhäuser als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Lagerhäuser sind jedoch aufgrund ihres Störungsgrades als nicht Mischgebietstypisch einzustufen, da sie in der Regel mit einem hohen An- und Abfahrverkehr einhergehen. Insofern ist in dem geplanten Mischgebiet die Nutzung eines Lagerhauses Gewerbebetrieb nicht zulässig. Zudem geht aus der Begründung nicht hervor, was für ein Lagerhaus als Gewerbebetrieb entstehen soll und was mit der Ansiedlung eines Lagerhauses als Gewerbetrieb in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bezweckt werden soll. Die Gemeinde sollte prüfen was für ein Lagerhaus in dem Mischgebiet Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll. Es ist durchaus möglich auch Lagerhäuser in Mischgebieten unterzubringen, jedoch gelten hier entsprechende Anforderungen u. a. muss der Störungsgrad des Betriebes eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes im Einzelfall entsprechen. „…Die Anforderungen an die noch statthaften Emissionen sind entsprechend der Eigenart des MI-Gebiets strenger als in GE-Gebieten, in denen diese Anlagen ausdrücklich zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr.1).“ (*Fickert/Fieseler in BauNVO Kommentar, W.Kohlhammer Verlag, 10. Auflage 2002, § 6 Rn. 9.1)* Die Unterlagen sind entsprechend zu ändern. Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB). 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. Bei den vorliegenden benannten Fachplanungen handelt es sich weiterhin nur um Hinweise und nicht um nachrichtliche Übernahmen. Die Unterlagen sind dahingehend zu überarbeiten. *Begründung* In der vorliegenden Begründung werden immer noch 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 muss die Gemeinde ihre städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen konkret darlegen, was mit den einzelnen Festsetzungen beabsichtigt wird. Zudem fehlt in der Begründung die Auseinandersetzung mit der allgemein zulässigen Nutzung für Lagerhäuser als Gewerbetriebe. Die Begründung ist grundliegend zu ergänzen. Es ist fraglich, ob innerhalb der kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen entstehen kann. Die Gemeinde sollte sich mit den Möglichkeiten zur Durchmischung des Plangebietes konkreter befassen. Eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung muss gewährleistet werden *(so auch BVwerG, B. v. 25.11.1985 - 4 B 202.85-; Urteil v. 21.2.1986 - 4 C 31.83)*. Gemäß der Begründung unter Pkt. II. 1. 4 „Überbaubare Grundstücksflächen“ soll die festgesetzte Baugrenze zur B 96 einen Abstand von 5,00 m einhalten. Die Aussage stimmt mit der vorliegenden Planzeichnung nicht mehr überein. Der Abstand beträgt nun nur noch 1,50 m. Hier wird das angedachte Ziel, mit dem Abstand zur B 96 die Weiträumigkeit des Straßenraumes nicht durch massive Bauten einzuschränken infrage gestellt. Auch ist es nicht möglich in einem 1,50 m breiten, hier als Grünstreifen festgesetzt, PKW-Stellplätze zur errichten. Diese benötigen mindestens eine Breite von 2,00 m als Längsstellplätze. Hier könnten lediglich Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Gemeinde hat	Lagerhäuser in Mischgebieten im Einzelfall möglich, aber mit höheren Anforderungen an u.a. Störungsgrad. Unterlagen müssen entsprechend geändert werden. Textliche Festsetzungen müssen rechtseindeutig formuliert werden Sollten im Verlauf des Verfahrens Fachplanungen tangiert werden, müssen diese in Planzeichnung und Begründung nachrichtlich vermerkt werden Bis jetzt vorliegende Fachplanungen sind nur Hinweise und keine nachrichtlichen Übernahmen In der Begründung müssen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich ihres Zwecks ausführlicher und konkreter erläutert werden, insbesondere auch die allgemein zulässige Nutzung von Lagerhäusern Möglichkeit zur Mischnutzung aufgrund geringer nutzbarer Fläche fraglich, konkretere Behandlung nötig, Mischung muss gewährleistet werden Baugrenze zur B96 in Zeichnung und Begründung stimmt nicht überein. Abstand in Zeichnung stellt Weiträumigkeit des Straßenraums infrage PKW-Stellplätze in 1,50 m breitem Grünstreifen nicht möglich, maximal Fahrradstellplätze	Der Hinweis wurde geprüft, unter Berücksichtigung aller getroffenen Festsetzungen sind Anforderungen für die Errichtung von Lagerhäusern klar bestimmt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden diese vertiefend beschrieben. Hinweis wird geprüft und Festsetzungen rechtseindeutig formuliert. Hinweis wurde geprüft und wird berücksichtigt. Hinweis wurde geprüft und wird berücksichtigt. Fachplanungen wurden nachrichtlich übernommen. Die Begründung wird geprüft und um notwendige konkretisierende Erläuterungen ergänzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine vielschichtige, einem Mischgebiet entsprechende Nutzungskulisse unter Einbeziehung der gesamt städtebaulichen Entwicklung. Hinweis wurde geprüft und eine Konkretisierung ist erfolgt. Die getroffene Festsetzung und plangraphische Darstellung trägt dazu bei, dass zur Verfügung stehende und urban vorbelastete Flächen für sonstige baulich entstehende Flächen im Gemeindegebiet

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 3 511.140.02.10354.21 ihre Planungsabsichten zu überprüfen und die Unterlagen sind in Übereinstimmung zu bringen. Zudem soll es möglich sein, im südlichen Teilgeltungsbereich außerhalb der Baugrenze Stell- und Parkplätze zu errichten. Der Gemeinde wird weiterhin empfohlen, diese Planungsabsicht in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *„öffentliche Parkfläche“* darzustellen. Durch das vorliegende Schallgutachten vom Februar 2020 wurde sich mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB auseinandergesetzt und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Nach Erstellung des o. g. Gutachtens wurden jedoch die Planunterlagen geändert, u. a. Heranrücken der Baugrenze an die B 96. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden das damit höhere bzw. anderweitige Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Insofern hat die Gemeinde zu prüfen ob mit der veränderten Planung die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz noch Bestand haben oder gegebenenfalls angepasst werden müssen. Eine Fehlinterpretation des vorliegenden Lärmschutzes führt zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis und in der Regel insgesamt zur Unwirksamkeit des Planes. Im Weiteren verweise ich auf die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme. *Planzeichnung* In der Übersichtskarte sollte das Plangebiet zur besseren Verortung umrissen werden. Für die Planzeichnung ist ein gängiger Maßstab z. B. 1:500 oder 1:1000 zu wählen. *Planzeichenerklärung* Die Präambel der Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung ist wie folgt zu ergänzen: *„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)“* Die Rechtsgrundlagen der Planzeichenerklärung sind nur auf das Bebauungsplanverfahren abzustellen. Die rechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB) sind zu streichen. *Angabe der Rechtsnorm* Die Präambel ist weiterhin hinsichtlich der rechtlichen Angabe der Baunutzungsverordnung zu ergänzen. Die Präambel ist wie folgt zu ändern: *„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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.“* Folglich sind die Änderungspunkte der BauGB-Novelle 2017 (u. a. Einstellen der Pläne in das Internet, Änderungen der Anforderungen an den Umweltbericht, ...) im weiteren Verfahren zu beachten. Des Weiteren sind die Verfahrensvermerke mit der Angabe „örtliche Bauvorschriften“ entsprechend zu ergänzen. Beispiel: „...und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften...“		genutzt werden können. Die getroffene Festsetzung schafft die Grundlage für eine effiziente Flächennutzung. Die Schaffung von Stellplätzen in die mittels Baugrenzen bestimmten Flächen ist möglich. Die festgesetzte Zweistufigkeit ermöglicht auch ein Parken auf/in der untersten Geschossebene.
		Empfehlung, mögliche Stell- und Parkplätze außerhalb der Baugrenze als Verkehrsfläche – „öffentliche Parkfläche“ zeichnerisch darzustellen	Der Hinweis wurde geprüft, unter Berücksichtigung der baulich zulässigen Entwicklung wird an der erfolgten Darstellung festgehalten.
		Prüfung notwendig, ob die Lärmschutzfestsetzungen nach Heranrücken an die Straße noch ausreichen. Sonst Plan ggf. unwirksam	Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erfüllen nach Prüfung dieser auch die Anforderungen im Zusammenhang des Heranrückens an die Bundesstraße 96.
		Plangebiet sollte in Übersichtskarte umrissen werden	Hinweis wird berücksichtigt und Darstellung in Übersichtskarten erfolgt.
		Gängigen Maßstab für Planzeichnung wählen	Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt.
		Ergänzung der Präambel der Planzeichenerklärung: *„Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)“*	Hinweis wurde geprüft, die Präambel wird geändert und angepasst.
		Streichung der rechtl. Grundlagen des Flächennutzungsplans (§5 BauGB).	Hinweis wird berücksichtigt, eine Anpassung erfolgte.
		Ergänzung der Baunutzungsverordnung in Präambel: *„Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I*	Hinweis wurde geprüft, die Präambel wird geändert und angepasst.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 4 511.140.02.10354.21 In den Verfahrensvermerken fehlt gänzlich der Verweis auf das Einstellen in das Internet und ist somit zu ergänzen. 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. Umweltschutz Immissionsschutz: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz. § 50 BImSchG fordert u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Das heißt konkurrierende Nutzungen sind durch angepasste Abstände zu trennen. Die vorliegende Schallprognose (UmweltPlan GmbH, Projekt-Nr. 29667-00, Februar 2020) muss überarbeitet werden, da Mängel in den folgenden Punkten festgestellt wurden. - Normen: Die DIN 4109/1 und DIN 4109/2 sind in der Ausgabe von Januar 2018 zu verwenden. - Lärmquellen: Der benachbarte Parkplatz ist in der Berechnung zu berücksichtigen. Die Verkehrsmengenentwicklungen auf der B96 sind zu berücksichtigen. - Lärmpegelbereiche: Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels der verschiedenen Quellen erfolgt nach DIN 4109/2, Abs. 4.4.5. Anschließend sind die einzelnen Werte der maßgeblichen Außenlärmpegel energetisch zu addieren. Im Gutachten, wird unter dem Punkt 7, Absatz 1, Satz 3 von der energetischen Summation mit den Immissionsrichtwerten gesprochen. Ob hier ein grundsätzlicher Rechenfehler vorliegt, ist zu überprüfen. Die Lärmpegelbereiche sind auf Basis der aktuellen DIN 4109/1 entsprechend neu zu ermitteln. - Festsetzungen sind für alle schutzbedürftigen Räume, in Sinne der DIN 4109/1 Abs. 3.16 zu treffen. - Festsetzungsempfehlungen: Absatz 8, Pkt. 4 und 5 sind nicht zulässig, da gemäß § 9 Nr. 24 BauGB nur Abstände, bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden können. Im Abs. 8, Pkt. 2 (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) ist der Verweis auf den Beurteilungspegel nicht zulässig. - Durch die Verlagerung der Baugrenzen in Richtung B96 ergeben sich auch Änderungen bei den Lärmpegelbereichen. Die Schallprognose muss dahingehend geprüft werden. Entsprechend müssen die Planunterlagen angepasst werden: - Die Festsetzungen zur Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG und zu den Ausnahmen sind im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich, da nur Abstände, bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden dürfen. Im Absatz zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist der Verweis auf den Beurteilungspegel nicht zulässig. - Grundsätzlich ist zu beachten, dass für alle Wohnräume eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten ist.	*S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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.“* Daher Beachtung der Neuigkeiten in BauGB-Novelle 2017 nötig Verfahrensvermerke mit Angabe „örtliche Bauvorschriften“ müssen ersetzt werden durch „und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften“ Verweis auf Einstellung ins Internet ist zu ergänzen §84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, ist als Hinweis aufzunehmen	Hinweis wurde geprüft, die Verfahrensvermerke werden angepasst. Der Verweis wurde aufgenommen. Der Hinweis wurde aufgenommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 5 511.140.02.10354.21 - Der erforderliche bauliche Schallschutz ist konkret im Textteil festzusetzen. Das heißt in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile aufzuführen. - Die neu ermittelten Lärmpegelbereiche auf Basis der aktuell gültigen DIN 4109/1 sind in der Planzeichnung mit dem flächenumschließenden Planzeichen 15.6 der PlanZV festzusetzen. - In den Planungsunterlagen muss ein Hinweis enthalten sein, dass die zitierten DIN-Normen beim Planungsträger eingesehen werden können. - Die Schallprognose ist zu prüfen (Lärmpegelbereiche durch Verschiebung der baugrenze) Bodenschutz: 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. Die Sanierung wurde, neben der wasserrechtlichen Gefahrenabwehr, auch dem Aspekt der damals vorgesehenen Grundstücksnutzung gerecht. Bei unveränderter Nutzung dieses Standortes bestand keine darüberhinausgehende Pflicht zu Gefahrenabwehrmaßnahmen. Der vorliegende Planentwurf legt auf dem Grundstück veränderte Nutzungen (Mischgebiet) fest. Eine Auseinandersetzung ob diese Nutzung, insbesondere eine Wohnnutzung, mit der erfolgten Tankstellensanierung vereinbar ist, erfolgte nicht. Im Zuge der weiteren Planung werden dazu Aussagen in der Planbegründung und gegebenenfalls Festsetzung im Plan erwartet. Es kann z. B. nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe lokale Bodenbelastungen an dem Standort festgestellt werden, womit ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss. Empfohlen wird vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen nähere Bodenuntersuchungen durchzuführen und diese mit dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen. Wasserwirtschaft Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzgebiete nicht berührt. 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 Grundlage des § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und/oder 3 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 Gewässerstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen. Der Unterhaltungspflichtige für dieses Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Rügen", Bahnhofstraße 6, 18528 Sehlen (WBV). Bekannt ist, dass in dem Bereich des Tribber Bachs der Böschungsbereich instabil ist und es zu Böschungsabbrüchen kommen kann.	**<u>Umweltschutz</u>** <u>Immissionsschutz</u> Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu berücksichtigen Nutzungen sollten so angeordnet werden, dass schädliche Einwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (Wohnen, öffentlich genutzte Gebiete, …) vermieden werden. Konkurrierende Nutzungen sind durch angepasste Abstände zu trennen Überarbeitung der Schallprognose nötig, da - DIN 4109/1 und DIN 4109/2 in der Ausgabe von Januar 2018 zu verwenden sind - der benachbarte Parkplatz und die Verkehrsmengenentwicklung auf der B96 als Lärmquellen berücksichtigt werden müssen - die Außenlärmpegel anstatt der Immissionsrichtwerte energetisch addiert werden müssen (DIN 4109/2, Abs. 4.4.5, Kapitel 7.1.3 im Gutachten). Entsprechende Neuermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/1 nötig - Festsetzungen sind für alle schutzbedürftigen Räume, in Sinne der DIN 4109/1 Abs. 3.16 zu treffen - Festsetzung Abs. 8 Pkt. 4 + 5 unzulässig, Abs. 8 Pkt. 2 Verweis auf Beurteilungspegel unzulässig - Schallprognose muss nach Verschiebung der Baugrenzen geprüft werden Festsetzungen zur Sonderbehandlung Abschnitt A-B, 2. OG/DG und zu den Ausnahmen sind im	Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Der Hinweis wurde geprüft, an den getroffenen Festsetzungen wird festgehalten, da die schutzbedürftigen Anforderungen gewährleistet werden. Der Hinweis wurde geprüft, die Schallprognose wurde überarbeitet und neu eingearbeitet.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 6 511.140.02.10354.21 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 Unterhaltungsstreifen aufgemacht werden. welche in den Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen unbedingt zu berücksichtigen sind. Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 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. Wassertechnische Erschließung: Trinkwasserversorgung Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren. Schmutz- und Niederschlagswasser Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, das heißt Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem). Nach Auskunft des ZWAR ist derzeit ein Neuanschluss an einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich, da das Gesamtsystem bereits überlastet ist. Derzeit wird ein Niederschlagswasserkonzept für den gesamten westlichen Bereich von Sassnitz erstellt, in deren Ergebnis Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung der Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet werden sollen. Die Versickerung von Niederschlagswasser durch eine gezielte Einleitung in den Untergrund kann am Standort die Hangstabilität nachteilig beeinträchtigen und ist daher, ohne durchgeführte Baumaßnahme zur Hangstabilisierung unterhalb der Tankstelle, momentan unzulässig. Die Erschließung des B-Plangebietes ist als gesichert zu betrachten, wenn die Niederschlagswasserableitung über einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal sichergestellt werden kann. Das Niederschlagswasser ist daher zusammenzufassen und nach Maßgaben des Sanierungskonzeptes Tribber Bach (Punkt 8.2.4. „Optimierung der Regenentwässerung“) vom 12. November 2021 dem Zweckverband zu überlassen. Danach soll das Niederschlagswasser des neuen B-Plangebietes über Maßnahmen(-kombinationen) zurückgehalten und erst mit zeitlichem Versatz in die Vorflut eingeleitet werden. Die Rückhaltemaßnahmen sind durch den ZWAR zu planen und der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen. Momentan kann die Erlaubnisfähigkeit nicht bestätigt werden, da eine entsprechende Planung des ZWAR zur Optimierung der Regenentwässerung im Einzugsgebiet des Tribber Baches auf der GL der o. g. Studie erst erstellen werden muss.	Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht möglich. Im Absatz zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist der Verweis auf den Beurteilungspegel nicht zulässig Ausreichende Be- und Entlüftung aller Wohnräume ist zu gewährleisten Erforderlicher baulicher Schallschutz (Bauschalldämm-Maße in Abhängigkeit von Lärmpegelbereich und Raumnutzung) sind konkret festzusetzen Neu ermittelte Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung mit dem flächenumschließenden Planzeichen 15.6 der PlanZV festzusetzen Hinweis in Planungsunterlagen, dass zitierte DIN-Normen beim Planungsträger eingesehen werden können Schallprognose muss nach Verschiebung der Baugrenzen geprüft werden Bodenschutz Laut Altlastenkataster sanierte Tankstelle (Kennziffer AS_Z_73_0574). Sanierungsintensität ausreichend für unveränderte Nutzung, aber ggf. nicht für Nutzungsänderung gemäß Plan.	Der Hinweis wird in den weiterführenden Planungen und der baulichen Umsetzung berücksichtigt. Der bauliche Schallschutz wird/ ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt und ist Bestandteil der bautechnischen Anforderungen. Hinweis wird geprüft und berücksichtigt. Eine Darstellung erfolgt mit einem Planzeichen ohne Normcharakter, damit eine Übersichtlichkeit in der Zeichnung gewährleistet bleibt. DIN-Normen stellen die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik dar. Eine Einsehbarkeit beim Planungsträger ist nicht notwendig, da auf die zitierte Norm verzichtet wird. Stattdessen sind die zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anerkannten Regeln der Technik zu verwenden. Die Prüfung ist erfolgt. Eine Anpassung erfolgt nicht. Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Aufnahme als Hinweis in den B-Plan und in die Begründung erfolgte.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 7 511.140.02.10354.21 Die Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser (siehe Pkt. II.1.5 2) Stellplätze) ist ebenfalls mit dem ZWAR zu regeln. Das Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen ist ggf. zu beteiligen. Naturschutz Die Planung ist hinsichtlich naturrechtlicher Belange zu überarbeiten. Umweltbericht: Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger und gesonderter Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches nachzuarbeiten. *Biotoptypenkartierung* Die Biotopkartierung kann in der vorgelegten Form nicht bestätigt werden. Der für das Plangebiet außerhalb des Straßenkörpers ausgewiesene Biotoptyp OBV „Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen“ ist anzupassen. In Folge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle Anfang der 1990er Jahre hat sich durch Sukzession ein abweichender Biotoptyp entwickelt. Hierbei ist wahrscheinlich von einem Siedlungsgehölz (PWX-PWY) auszugehen. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m in Richtung des Tribberbaches um das geplante Vorhaben einzubeziehen. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung: Der Abschätzung hinsichtlich nicht zu erkennender negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt kann nicht gefolgt werden. Die Nutzung der Fläche als Mischgebiet zieht neben unmittelbaren Wirkungen (Biotopbeseitigung) auch eine Teil-/Vollversiegelung nach sich. Den Planunterlagen lag somit keine aussagefähige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 anzufertigen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen. *Gehölzschutz* Die Belange des gesetzlichen Einzelbaumschutz sind im Bauleitverfahren abzuarbeiten. Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind festzusetzen. Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: „Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“ Artenschutz 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: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleit-planung.pdf,	Aussagen in der Begründung und ggf. Festsetzungen im weiteren Planungsverfahren nötig. Ggf. erhöhter Entsorgungsaufwand bei Tiefbau >1 m Empfehlung von Bodenuntersuchungen vor Tiefbaubeginn, Abstimmung mit LK (FG Umweltschutz) **Wasserwirtschaft** Keine Trinkwasserschutzgebiete berührt Graben Z 86 Tribber Bach an südwestlicher Planungsgrenze. Nötiger Gewässerrandstreifen 10 m ab Böschungsoberkante Unterhaltungspflichtiger ist WBV „Rügen“ Böschungsabbrüche am Tribber Bach möglich Gewässerrandstreifen ist von jeglichen Anlagen freizuhalten. Weitere Forderungen des WBV sind zu berücksichtigen. Das Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb der Gewässerrandstreifen ist in der Satzung verbindlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).	Der Hinweis wird im Zuge der baulichen Umsetzung des B-Plans berücksichtigt. Der Hinweis wird im Zuge der baulichen Umsetzung des B-Plans berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des WBV „Rügen“ erfolgt, aufgrund der Höhe und Ausformung der Böschung, eine Gewässererhaltung nur entlang des Gewässers. Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen wird ein Gewässerrandstreifen dennoch festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens besteht ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standsicherheit wird im Zuge des Bauantrags nachgewiesen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der WBV stimmt dem B-Plan zu. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Festsetzung im B-Plan erfolgt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 8 511.140.02.10354.21 zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16). Denkmalschutz *Baudenkmale* Im Bereich des B-Plans befinden sich keine Baudenkmale. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend. *Bodendenkmale* Folgender Text ist als Hinweis in die Planzeichnung, Textteil B zu übernehmen: *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.* Brand- und Katastrophenschutz Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: ▪ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; ▪ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), ▪ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. Kataster und Vermessung Planzeichnung Teil A: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Im Übersichtsplan ist der Geltungsbereich des B-Planes nicht gekennzeichnet. Das Datum der Plangrundlage in der Planzeichnung sollte mit dem Datum in der Begründung übereinstimmen. Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: 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 Liegen-	Hinweis, dass Böschungsoberkante und Flurstücksgrenze oft nicht übereinstimmt und erst durch Vermessung genau bestimmt werden kann. **<u>Wassertechnische Erschließung</u>** Trinkwasserversorgung ist über öffentliche Wasserversorgungsanlagen (ZWAR) zu realisieren Anschluss an öffentliche Kanalisation für Abwasser (Trennsystem Schmutz-/ Niederschlagswasser) nötig Neuanschluss an öffentlichen Niederschlagswasserkanal nicht möglich Niederschlagswasserkonzept für West-Sassnitz in Erarbeitung Versickerung durch Einleitung in den Untergrund unzulässig (mangelnde Hangstabilität) Niederschlagswasser ist zusammenzufassen und dem ZWAR zu überlassen. Dieser muss Rückhaltemaßnahmen planen. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss beim LK gestellt werden	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des ZWAR wurde mitgeteilt, dass ein Einleiten in den Niederschlagskanal unter Berücksichtigung einer Verzögerung möglich ist. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgesetzt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig ist. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Seite 9 511.140.02.10354.21 schaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung Begründung: Das Datum der Plangrundlage in der Begründung sollte mit dem Datum in der Planzeichnung übereinstimmen. Tiefbau Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht errichtet, die Parkflächen sind privat, daher bedarf es im Sinne des StrWG-MV keiner Genehmigung nach § 10 StrWG-MV. Für die Anbindebereiche an die B96 ist das Straßenbauamt Stralsund zu beteiligen. Abfallwirtschaft In der Stadt Sassnitz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung (§ 6 AbfS). Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße (B 96/ Stralsunder Straße) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Henry Schmuhl Fachgebietsleiter	Momentan kann Erlaubnisfähigkeit <u>nicht</u> bestätigt werden, da entsprechende Planung durch ZWAR erst erstellt werden muss Nutzung des Niederschlagswassers als Grauwasser ist mit ZWAR zu regeln, ggf. Beteiligung des Gesundheitsamtes LK V-R **<u>Naturschutz</u>** Vollständiger und gesonderter Umweltbericht ist nachzuarbeiten Biotoptyp OBV ist anzupassen, vermutlich Siedlungsgehölz (PWX-PWY) Puffer von 50 m Richtung Tribber Bach ist zur Berücksichtigung mittelbarer Beeinträchtigungen auf Biotoptypen zu kartieren Abschätzung nicht erkennbarer Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird nicht gefolgt. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß HzE 2018 ist zu erstellen Aussagen zum Gehölzschutz nach §18 NatSchAG M-V nötig (Baumart, Standort, Kronen- und Stammumfang, tabellarisch + Lageplan) Nach §18 geschützte Bäume sind festzusetzen Aufnahme des Hinweises *„Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche*	Von Seiten des ZWAR wird in dessen Stellungnahmen die Abnahme anfallenden Niederschlagswasser bestätigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Umweltbericht wurde nachgearbeitet. Hinweis wurde geprüft, die aktuelle Biotopausprägung bestätigt den Biotoptyp OBV. Bedingt durch die getroffene Festsetzung ist eine mittelbare Beeinträchtigung der Biotope des Tribber Baches ausgeschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bewertung des Eingriffs erfolgt im Umweltbericht auf Grundlage der HzE 2018. Der Hinweis wurde geprüft, gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG MV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Hinweis wurde geprüft, eine Übernahme des Hinweises in die Festsetzungen des B-Planes erfolgt nicht, da diese den anerkannten Regeln der Technik entspricht und allgemeiner baulicher Standard ist.

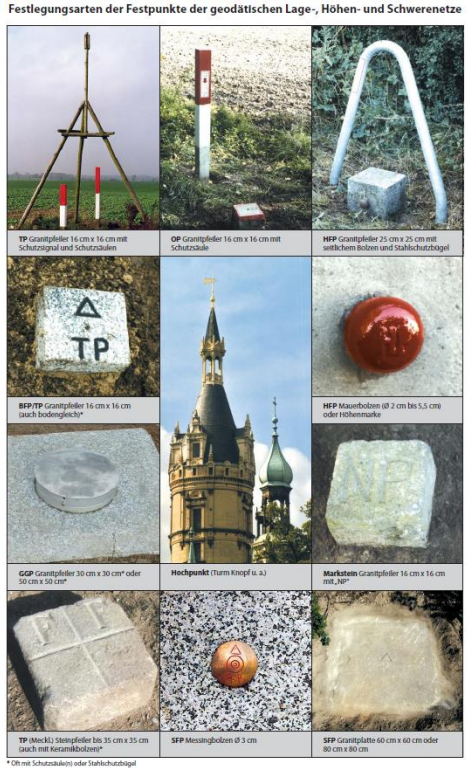
Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
		Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“	
		Artenschutz Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist zu erarbeiten	Hinweis wird berücksichtigt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet.
		Denkmalschutz	
		Keine Baudenkmale im B-Planbereich	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Übernahme des Hinweises in Planzeichnung, Textteil B: *„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“*	Hinweis wurde übernommen.
		Brand- und Katastrophenschutz Einhaltung folgender Grundsätze nötig: - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
		- Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.	
		Löschwasser ist für 2 Stunden innerhalb eines 300m-Radius (tatsächliche Wegstrecke) bereitzustellen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.	Die, sich in dem 300 m Radius befindlichen, Hydranten stellen insgesamt 72 m³/h (24 m³/h Hydrant am Parkplatz, Hy-Nr. 35262 und 48 m³/h Hydrant Ende Klaipedaer Straße, Hy-Nr. 35146) bereit. Die Bereitstellung der übrigen 24 m³/h erfolgt durch ein Speichersystem.
		<u>Kataster und Vermessung</u> Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte müssen in der Planzeichnung unterschieden werden. Kennzeichnung des Geltungsbereichs im Übersichtsplan nötig. Datum von Plangrundlage in Zeichnung und Begründung sollte übereinstimmen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Datum von Plangrundlage wurde überprüft und übereinstimmend angepasst.
		Empfehlung des Verfahrensvermerks: *„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 (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.* *....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen* *FD Kataster und Vermessung“*	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den B-Plan übernommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
		Tiefbau Keine Genehmigung nach §10 StrWG-MV nötig Straßenbauamt Stralsund ist für Anbindebereiche an B96 zu beteiligen **Abfallwirtschaft** Geltungsbereich unterliegt Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallwirtschaft Sämtlicher Abfall ist am Tag an der Bürgersteigkante oder am Straßenrand der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug ohne Rückwärtsfahren befahrbaren Straße (B96/Stralsunder Straße) bereitzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
2	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** **Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 08.12.2021** Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 DE-18546 Sassnitz bearbeitet von: Carola Schmidt Telefon: (0385) 588-56267 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202100862 Schwerin, den 08.12.2021 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz Ihr Zeichen: kein Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, 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). 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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Carola Schmidt Vermittlung: (0385) 588 56966 Teletax: (0385) 5884256039 Internet: www.verma-mv.de Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3 Lübecker Straße 289 19059 Schwerin Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561 BIC: MARKDEF1130	Keine Festpunkte im Bereich des Bebauungsplans Informationen im angehängten Merkblatt bei weiteren Planungen und Vorhaben beachten Beteiligung des Landkreises als Vermessungs- und Katasterbehörden nötig in Bezug auf Aufnahmepunkte Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen/schützen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Merkblatt **über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze** **1. Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen. Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte. Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 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 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte. Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen. **2. Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen. Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann. Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) 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 unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt. **3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s^2) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen. SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen. **4. Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713). Danach ist folgendes zu beachten: • **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen 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, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist. • **Maßnahmen**, 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) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen. • Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht. • Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist. • **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, 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. • **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke 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 Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten. **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.** Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das **Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen** **Lübecker Straße 289 19059 Schwerin** **Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260** **E-Mail: Raumbezug@lalv-mv.de** **Internet: http:// www.lverma-mv.de** **Herausgeber:** © Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: März 2014 **Druck:** Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
			

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
3	**Wasser- und Bodenverband „Rügen“ – Der Verbandsvorsteher vom 07.12.2021** Wasser- und Bodenverband „Rügen“ Der Verbandsvorsteher Bahnhofstraße 6 18528 Teschenhagen Körperschaft des öffentlichen Rechts WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen Stadt Sassnitz - Der Bürgermeister- Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom 03.12.2021 — Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom ko — Teschenhagen 07.12.2021 Aufstellung des B. Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Sassnitz Hier: Frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB Stellungnahme Nr.: 201/2021 Sehr geehrte Damen und Herren, der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ verweist auf die Stellungnahme Nr. 108/2019 vom 10.07.2019 zum B. Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz. Die Aussagen und Sachverhalte dieser Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit (sh. Anlage). Mit freundlichen Grüßen im Auftrag T. Schulze Geschäftsführer Anlage: Stellungnahme Nr. 108/2019 vom 10.07.2019 Karte Bestandsauszug WBV- Rügen Geschäftsräume Bahnhofstraße 6 — Vorsteher P.Carstens, Geschäftsführer T.Schulze — Tel.03838 22204, Fax 03838 254771, WBV_RUEGEN@t-online.de, http://wbv-ruegen.wbv-mv.de — Geschäftszeit Mo - Fr 7.00 - 15.30 Uhr	Verweis auf Stellungnahme Nr. 108/2019, Aussagen und Sachverhalte aus dieser Stellungnahme weiterhin gültig Keine Bedenken gegen Bebauungsplan Angrenzender Bachlauf wird zu Böschungsabbrüchen und zur Verkleinerung der nutzbaren Fläche des Grundstücks führen Der WBV wird keine Befestigung vornehmen Daher Mindestabstand von 10 m zwischen baulichen Anlagen und Böschungsoberkante	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zum B-Plan wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein Gewässerrandtreifen mit einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante wurde festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens besteht ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Wasser- und Bodenverband „Rügen“ **Der Verbandsvorsteher** **Bahnhofstraße 6** **18528 Teschenhagen** Körperschaft des öffentlichen Rechts WBV „Rügen“, Bahnhofstraße 6, 18528 Teschenhagen Stadt Sassnitz -Der Bürgermeister- Bauamt Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: Herr Wahl Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom: Sch ☎ Teschenhagen: 10.07.2019 Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz **Stellungnahme Nr.: 108/2019** Sehr geehrte Damen und Herren, 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). 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. Aus diesem Grund fordern wir für bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkannte. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Schulze Geschäftsführer Geschäftsräume Bahnhofstraße 6 Vorsteher 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: DE23120300000000166074 BIC : BYLADEM1001		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
4	**Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern** **vom 09.12.2021** **Wolfram Wahl** **Von:** Hafemeister Jens <Hafemeister.Jens@hwk-omv.de> **Gesendet:** Donnerstag, 9. Dezember 2021 08:00 **An:** Wolfram Wahl **Betreff:** AW: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen - keine Einwände – erhoben werden. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet. Mit freundlichen Grüßen i.A. Dipl.-Ing. Jens Hafemeister Technischer Berater Abteilung Wirtschaftsförderung Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 5593-131 Fax: 0395 5593-169 hafemeister.jens@hwk-omv.de www.hwk-omv.de DAS HANDWERK DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN Für Besucher der Handwerkskammer gilt: 3G Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages EUROPÄISCHE UNION Europäischer Sozialfonds Europäische Fonds EFRE, ESF und ELER in Mecklenburg-Vorpommern. Wir ist DLR Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten stellen wir Ihnen in unserer Transparenzerklärung (www.hwk-omv.de/transparenzerklaerung) bereit. 1	Keine Einwände Handwerkliche Nutzungsinteressen werden nicht in erkennbarer Weise berührt **Weitere Beteiligung nicht notwendig**	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
5	**E.DIS Netz GmbH** **vom 03.12.2021** e.dis E.DIS Netz GmbH, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen Stadt Sassnitz Wolfram Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz **Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“** **der Stadt Sassnitz** **BRG-21-093** Sehr geehrter Herr Wahl, wir bestätigen den Eingang der mit Schreiben vom 02.12.2021 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen. Wir erteilen unsere grundsätzliche Zustimmung. Wir haben im Bereich des Flurstücks 80/11 keine Anlagenteile. Aber in den angrenzenden Bereichen befinden sich Mittelspannungskabel unseres Unternehmens sowie eine fremde Transformatorenstation. Für die Erschließung dieses Grundstücks muss ggf. eine neue Transformatorenstation errichtet werden, da wir vor Ort aktuell kein Niederspannungsnetz betreiben. Hierfür benötigen wir, inklusive der notwendigen Abstandsflächen ca. 30m². Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist entsprechend den Erfordernissen möglich. Mit entsprechendem Tiefbau muss ggf. gerechnet werden. Wenn die vorhandenen Kabel für die weiteren Planungen baubehindernd wirken, muss rechtzeitig eine Baufeldfreimachung eingereicht werden. 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. Bei Fragen werden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herr Kunath Freundliche Grüße E.DIS Netz GmbH Digital unterschrieben von Mayk Buettler Datum: 2021.12.06 07:40:47 +01'00' Digital unterschrieben von Nils Kunath Datum: 2021.12.03 13:29:41 +01'00' **E.DIS Netz GmbH** Putbuser Chaussee 4 18528 Bergen www.e-dis-netz.de **Ihr Ansprechpartner** Nils Kunath NR-M-O T 0 38 38-8 16-2 30 F 0 38 38-8 16-2 06 nils.kunath@e-dis.de Unser Zeichen: NR-M-O-Kn **Datum** 3. Dezember 2021 **Bankverbindung** Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDEBB160 Gläubiger-ID DE62ZZZ00000175587 Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 USt-IdNr. DE285351013 **Geschäftsführung** Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser	Keine Einwände vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestands Keine Anlagenteile auf Flurstück 80/11, aber angrenzende eigene Mittelspannungsleitung und fremde Transformatorenstation Aktuell kein Niederspannungsnetz vor Ort, daher ggf. neue Transformatorenstation notwendig. Hierzu werden inkl. Abstandsflächen etwa 30 m² benötigt. Erweiterung des Versorgungsnetzes entsprechend den Erfordernissen möglich, ggf. Tiefbauarbeiten nötig. Wenn vorhandene Kabel baubehindernd wirken, muss rechtzeitig eine Baufeldfreimachung eingereicht werden Erforderlicher Leistungsbedarf muss angemeldet werden, um technische Lösung und Kosten festzulegen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
6	**Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 15.12.2021** ZWAR Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen - Der Verbandsvorsteher - ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen **Stadt Sassnitz** **Bauverwaltung** **Hauptstraße 33** **18546 Sassnitz** Abteilung Technologie Bearbeiter: Uwe Trefflich Telefon: 03838 8004 157 E-Mail: trefflich@zwar.de Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom 03.12.2021 / Unser Zeichen St/336/21 / 18528 Bergen auf Rügen 15.12.2021 **Stellungnahme zum B-Plan 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. B-Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme: Die Stellungnahme vom 01.07.2019 hat weiterhin Gültigkeit. Bezüglich des Hinweises im Prüfungs- und Abwägungsergebnis der Stadt Sassnitz zur Möglichkeit einer zeitverzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den Tribber Bach ist anzumerken, dass die Rückhalteeinrichtung (der Speicher) auf dem Grundstück, vor der Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung des Tribber Bachs, so ausgelegt sein muss, dass das gesamte Niederschlagswasser eines Niederschlagsereignisses zwischengespeichert werden kann. Die Einleitung von Teilmengen während des Niederschlages ist unter den bestehenden Bedingungen nicht möglich, da der Tribber Bach bereits überlastet ist. Auch ist die Rückstauzeit des Wassers im Tribber Bach nach einem Niederschlagsereignis zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Dipl.-Ing. Uwe Trefflich Technologe Trinkwasser Verbandsvorsteher: Olaf Brauermann Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen **Telefon** (0 38 38) 80 04-0 **Telefax** (0 38 38) 80 04-924 **Kundtelefon (08 00) 9 97 71 32** Email info@zwar.de · **www.zwar.de** **Register-Gericht** Amtsgericht Stralsund **Register-Nr.** HRA 1624 **Steuernummer** 079/133/80937 **Bankverbindung** Deutsche Kreditbank Berlin IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85 BIC: BYLADEM1001 **Bankverbindung** Saarkasse Vorpommern IBAN: DE50 1505 0500 0838 0007 96 BIC: NOLADE21GRW	Stellungnahme vom 01.07.2019 gilt weiterhin Anmerkung zur Möglichkeit einer zeitverzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den Tribber Bach: Rückhalteeinrichtung auf dem Grundstück muss so ausgelegt werden, dass das gesamte Niederschlagswasser eines Niederschlagsereignisses zwischengespeichert werden kann. Eine Einleitung von Teilmengen während des Niederschlagsereignisses wegen Überlastung des Tribber Bachs nicht möglich. Die Rückstauzeit des Wassers im Tribber Bach nach einem Niederschlagsereignis ist zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der baulichen Umsetzung berücksichtigt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
7	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde vom 15.12.2021** **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** StALU Vorpommern Dienststelle Stralsund, Badenstraße 18, 18439 Stralsund Stadt Sassnitz Hauptstr. 33 18546 Sassnitz Telefon: 03831 / 696-2003 Telefax: 03831 / 696-2129 E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de Bearbeitet von: Herr Himpel Aktenzeichen: 5121.12-VR-080-051/21 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Stralsund, 15.12.2021 **Bebauungsplan Nr 47 Alte Tankstelle der Stadt Sassnitz** Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt. Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert. Mit freundlichem Grüßen im Auftrag Himpel 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 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz. **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund **Postanschrift:** Postfach 2541, 18412 Stralsund Telefon: 03831 / 696-0 Telefax: 03831 / 696-2129 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de Webseite: www.stalu-vorpommern.de	Agrarstrukturelle Belange werden nicht negativ berührt Hinweise und Anregungen als TÖB ergeben sich nicht Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen Gesonderte Stellungnahme zu naturschutz-rechtlichen und Umwelt-Belangen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
8	**Bergamt Stralsund** **vom 15.12.2021** **Bergamt Stralsund** Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund 20. DEZ. 2021 Stadt Sassnitz Bauverwaltung Hauptstraße 34 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 20. DEZ. 2021 Bearb.: Frau Günther Fon: 03831 / 61 21 0 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 3012/21 Az. 512/13073/736-21 Ihr Zeichen / vom 12/2/2021 Mein Zeichen / vom Gü Telefon 61 21 44 Datum 12/15/2021 **STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND** Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. 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 wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Alexander Kattner Allgemeine Datenschutzinformation: 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. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz. Hausanschrift: Bergamt Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund Fon: 03831 / 61 21 -0 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de	Bergbauliche Belange und Belange nach Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamts Stralsund werden nicht berührt Für das Plangebiet liegen keine Bergbauberechtigungen vor und sind auch keine beantragt Keine Einwände oder ergänzende Anregungen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
9	**EWE Netz GmbH** **vom 13.12.2021** EWE NETZ GmbH | Postfach 25 01 | 26015 Oldenburg Stadtverwaltung Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 15. DEZ. 2021 AB' EHL. Sie erreichen uns: EWE NETZ GmbH Rotenseestraße 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: 02.12.2021 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** **Stellungnahme** 13. Dezember 2021 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 flachwurzelnden 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 einer Erdgasverteilnetzleitung. Wir bitten Sie, dieses im Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung! Freundliche Grüße Jörg Depke Bezirksmeisterei Rügen Jan Riedel Bezirksmeisterei Rügen Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen Geschäftsführer: Torsten Maus (Vorsitzender), Jörn Machhelt Sitz der Gesellschaft: EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236, Steuernummer: 23/640/20000762 Commerzbank AG IBAN: DE02 2804 0046 0402 3495 00 BIC: COBADEFFXXX Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE814696578 Seite 1 von 1 INFO_Kurzform	Vor Baufreigabe muss dafür gesorgt werden, dass die Versorgungsträger auf der zur Verfügung gestellten Leitungstrasse alle nötigen Arbeiten ausführen können Die Leitungstrasse muss auf Grundlage der Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE Netz GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759 unter Beachtung der Mindestabstände nach VDE und DVGW Regelwerke geplant werden Im Bebauungsplan ist ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE Netz GmbH auf den privaten Straßenflächen festzulegen Die Oberflächenbefestigung über Versorgungsleitungen muss so geplant sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung muss mit flachwurzelnden Gehölzen vorgenommen werden, eine Überbauung ist unzulässig Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Plan 47 Es ist von der EWE Netz GmbH die Mitverlegung einer Erdgasverteilnetzleitung im Zuge des Bauvorhabens geplant, was im Plangenehmigungsverfahren berücksichtigt werden soll.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
10	**Gemeinde Ostseebad Binz – Der Bürgermeister vom 14.12.2021** Gemeinde Ostseebad BINZ Der Bürgermeister Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz • Jasmunder Str. 11 • 18609 Ostseebad Binz Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Bauverwaltung Herr Wahl Hauptstraße 34 18546 Sassnitz 20. DEZ. 2021 STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 20. DEZ. 2021 Ab: ERL. Amt Planen und Bauen Bauordnung Auskunft erteilt Maria Klett Zimmer 105 Telefon +49 (0)38393 – 374 53 Telefax +49 (0)38393 – 374 99 E-Mail klett@gemeinde-binz.de Sprechzeiten dienstags 09:00-12:00 Uhr & 13:00-17:00 Uhr donnerstags 09:00-12:00 Uhr & 13:00-16:00 Uhr Ostseebad Binz, 14.12.2021 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB vom 02.12.2021 hier: Stellungnahme der Gemeinde Ostseebad Binz Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz werden keine Hinweise und Anregungen gegeben. Die Belange der Gemeinde Ostseebad Binz werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Karsten Schneider Bürgermeister Telefon +49 (0)38393 – 374 0 Telefax +49 (0)38393 – 23 89 E-Mail post@gemeinde-binz.de Web www.gemeinde-binz.de Deutsche Kreditbank IBAN DE69 1203 0000 0000 1034 57 BIC BYLADEM1001 Sparkasse Vorpommern IBAN DE90 1505 0500 0835 1206 35 BIC NOLADE21GRW	Keine Hinweise und Anregungen Belange der Gemeinde Ostseebad Binz werden nicht berührt	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
11	**Hauptzollamt Stralsund** **vom 03.01.2022** **Hauptzollamt Stralsund** ZOLL POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Stadt Sassnitz Hauptstr. 33 18546 Sassnitz stadtsanierung@sassnitz.de BEARBEITET VON Hänsch TEL 0 38 31. 3 56 - 1339 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM **03.01.2022** BETREFF **Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz** BEZUG Ihr Schreiben vom 02.12.2021 Mein Schreiben vom 23.07.2019 GZ: Z 2316 B - BB 37/2019 - B 110001 ANLAGEN GZ **Z 2316 B - BB 120/2021 - B 110001 (G 110311)** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 23.07.2019 GZ: Z 2316 B - BB 37/2019 - B 110001. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Nischwitz *Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.* Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF1130 ÖPNV: Buslinie 1 (Dänholm) www.zoll.de	Vollumfänglicher Verweis auf die Stellungnahme vom 23.07.2019 GZ: Z 2316 B – BB 37/2019 – B 110001	Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 23.07.2019 zum Grenznahen Raum wird aufgenommen.

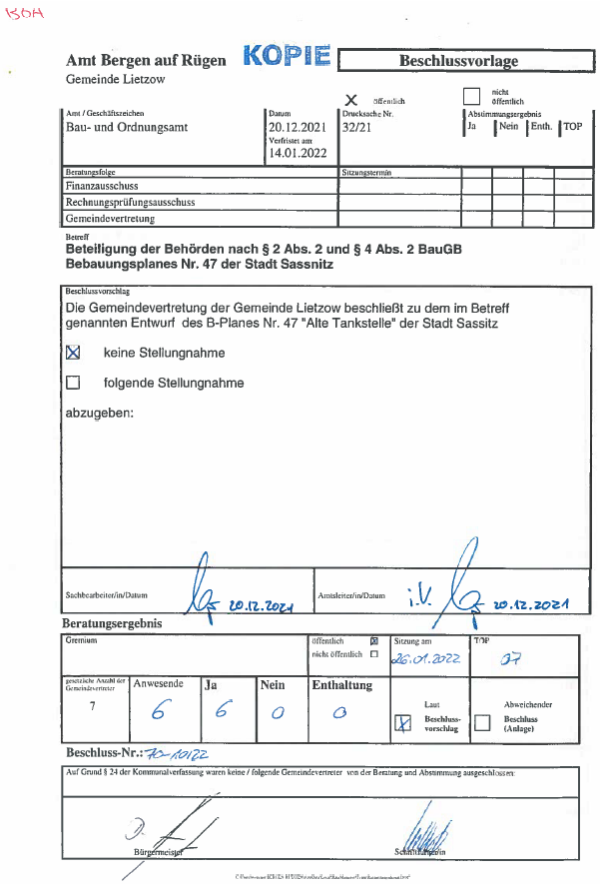
Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
12	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern – Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft vom 22.12.2021** **Landesamt** **für Umwelt, Naturschutz und Geologie** **Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow Stadt Sassnitz Bauverwaltung Hauptstraße 33 **18546 Sassnitz** Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 02.12.2021 Bearbeiter: Herr Pollee (Abt. 5) Az.: - Bitte stets angeben! - LUNG-S19236-2-510 Tel.: 03843 777-514 (Abt. 5) Fax: 03843 777-9888 E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de Datum: 22.12.2021 E-Mail: stadtsanierung@sassnitz.de **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange** **Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.** Im Auftrag K. Fleisch **Vorhaben** **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)** Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Entwurf vom 06.08.2021 [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Entwurf vom 06.08.2021 [3] Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, UmweltPlan, Projekt-Nr.: 29667-00, Projektleitung: M. Sc. Geow. Maiko Becker, vom Februar 2020 Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Schalltechnische Untersuchung [3] und ist der Ansicht, dass die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der Achse A-B gemäß Plan-Nr. 4 von [3] in die Planzeichnung [1] zu übernehmen ist. Ebenso ist die Tabelle des Festsetzungsvorschlages „3. Baulicher Schallschutz“ in Teil B von [1] zu ergänzen. Hausanschrift: Goldberger Straße 12b, 18273 Güstrow, Telefon: 03843 777-0, Telefax: 03843 777-109, E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de, http://www.lung.mv-regierung.de Hausanschrift: Umweltradioaktivitätsüberwachung, Kälberegelbiosaurtersuchungen, Bodenstraße 1B, 18439 Stralsund, Telefon: 03831 666-0, Telefax: 03831 666-667 Hausanschrift: Bohrkernlager, Bildter Chaussee 13, 19406 Sternberg, Telefon: 03847 2007, Telefax: 03847 451009 Hausanschrift: Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt, Paulsdorfer Weg 1, 19061 Schwerin, Telefon: 03843 777-300, Telefax: 03843 777-309 Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.	Die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der Achse A-B gemäß Plan-Nr. 4 aus der Schalltechnischen Untersuchung ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans zu übernehmen Die Tabelle des Festsetzungsvorschlags „3. Baulicher Schallschutz“ ist in Teil B des Bebauungsplans zu übernehmen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung wurde angepasst. Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis wurde geprüft, eine Übernahme in Teil B erfolgt nicht. Stattdessen wurde ein überarbeiteter Schallschutz festgesetzt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
13	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.12.2021** BUNDESWEHR Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Nur per E-Mail stadtsanierung@sassnitz.de Aktenzeichen: 45-60-00 / K-I-995-21 Ansprechperson: Herr Sauer Telefon: 0228 5504 - 4569 E-Mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org Datum: 20.12.2021 **Anforderung einer Stellungnahme;** BETREFF Stadt Sassnitz - BBP Nr. 47 "Alte Tankstelle" hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG Ihr Schreiben vom 02.12.2021 - Ihr Zeichen: Schr. Vom 02.12.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sauer BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR REFERAT INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn Tel.+ 49 (0) 228 5504-4569 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763 WWW.BUNDESWEHR.DE INFRASTRUKTUR Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt. *Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*	Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen keine Einwände	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
14	**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.12.2021** ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 118546 Sassnitz REFERENZEN 03.12.2021 ANSPRECHPARTNER PT I 23 BTR1, André Richter, 783-2021 **(bitte stets angeben)** TELEFONNUMMER 0171 5618270, E-Mail: Andre.Richter@telekom.de DATUM 21.12.2021 BETRIFFT Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. 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. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Barther Str. 72, 18437 Stralsund Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: +49 351 474-0 | Internet www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kneil (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathéis, Carsten Müller Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 125.66 TSWGF	Keine prinzipiellen Einwände Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich im Planungsbereich, siehe beigefügter Lageplan Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich Dies kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Nutzenrechnung entschieden werden Ein Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger (Bauträger) ist nötig, ggf. mit Kostenbeteiligung Die Sicherung der Telekommunikationslinien auf nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden Die Verlegung einer passiven Netzinfrastruktur gem. §77 TKG ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen Die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks ist zu dokumentieren und der Telekom rechtzeitig zu übergeben	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM EMPFÄNGER SEITE 2 Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unteranderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung. Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 23, B 1 Barther Straße 72 18437 Stralsund		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM EMPFÄNGER SEITE 3 Mit freundlichen Grüßen i. A. André Richter Anlage Lageplan		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
15	**Amt Bergen auf Rügen – Gemeinde Lietzow vom 20.12.2021**  Amt Bergen auf Rügen KOPIE Gemeinde Lietzow Beschlussvorlage X öffentlich ☐ nicht öffentlich Amt / Geschäftszeichen: Bau- und Ordnungsamt Datum: 20.12.2021 Verfristet am: 14.01.2022 Drucksache Nr.: 32/21 Abstimmungsergebnis: Ja / Nein / Enth. / TOP Beratungsfolge / Sitzungstermin: Finanzausschuss; Rechnungsprüfungsausschuss; Gemeindevertretung Betreff: **Beteiligung der Behörden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Sassnitz** Beschlussvorschlag: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lietzow beschließt zu dem im Betreff genannten Entwurf des B-Planes Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassitz ☒ keine Stellungnahme ☐ folgende Stellungnahme abzugeben: Sachbearbeiter/in/Datum: 20.12.2021 Amtsleiter/in/Datum: i.V. 20.12.2021 Beratungsergebnis Gremium: ☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich Sitzung am: 26.01.2022 TOP: 07 gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter: 7 Anwesende: 6 Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0 ☒ Laut Beschlussvorschlag ☐ Abweichender Beschluss (Anlage) Beschluss-Nr.: 70-1/0122 Auf Grund § 24 der Kommunalverfassung waren keine / folgende Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen: Bürgermeister Schriftführer/in	Es wird keine Stellungnahme abgegeben	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Problembeschreibung / Begründung Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Mit dieser Abstimmungspflicht sollen städtebauliche Missstände und Planungsdefizite zwischen den Nachbargemeinden vermieden werden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Mit der Planung soll eine seit mehr als zehn Jahren brachliegende 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. Anlagen: ☐ keine ☒ Bauleitplan mit Begründung **Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** ☐ **Ja** ☐ **Nein** **Begründung:** **Sichtvermerk / Gleichstellungsbüro** **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ Einnahmen ☐ Mittel stehen zur Verfügung Haushaltsstelle: ☒ Keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung Bemerkungen: Sichtvermerk / Kämmerei Hlot M 20.12.21		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
16	**Amt Nord-Rügen – Gemeinde Lohme vom 14.12.2021** Absender: Amt Nord-Rügen Gemeinde Lohme E-Thälmann-Str. 37 18551 Sagard Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Hauptstr. 33 18546 Sassnitz **Stellungnahme der Gemeinde Lohme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Bitte Zutreffendes ankreuzen)** ☒ Zur vorgelegten Planung geben wir unser Einvernehmen ☐ Zur vorgelegten Planung haben wir folgende Anregungen vorzubringen: 1._____ 2._____ 3._____ ☐ Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei Ablehnung bitte eine Begründung beifügen) 14.12.2021 Datum Unterschrift/Stempel	Einvernehmen wird erteilt	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
17	**Amt Nord-Rügen – Gemeinde Sagard vom 14.12.2021** Absender: Amt Nord-Rügen Gemeinde Sagard E-Thälmann-Str. 37 18551 Sagard Stadt Sassnitz Der Bürgermeister Hauptstr. 33 18546 Sassnitz **Stellungnahme der Gemeinde Sagard zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz (Bitte Zutreffendes ankreuzen)** ☒ Zur vorgelegten Planung geben wir unser Einvernehmen ☐ Zur vorgelegten Planung haben wir folgende Anregungen vorzubringen: 1._____ 2._____ 3._____ ☐ Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei Ablehnung bitte eine Begründung beifügen) 14.12.2021 Datum Unterschrift/Stempel GEMEINDE SAGARD LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN	Einvernehmen wird erteilt	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
18	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern – Der Amtsleiter - vom 20.12.2021** 28. DEZ. 2021 04 Sehr **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -** 17489 Greifswald, Schuhhagen 3 Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70 E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de Stadt Sassnitz / SB Stadtplanung Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Bearbeiter: Katja Wächtler Telefon: 03834 514939 21 E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de AZ: 100 / 506.1.73.010.2 / 3_066/19 Datum: 20.12.2021 STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 22. DEZ. 2021 AB: ERL. Ihr Zeichen Ihr Schreiben vom 03.12.2021 nachrichtlich: 2) - Landkreis Vorpommern-Rügen 3) - EM M-V, Abt. 3, Ref. 360 **Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen** (Posteingang: 03.12.21; Entwurfsstand: 08/2021) hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, das o.g. Vorhaben der Stadt Sassnitz ist in den landesplanerischen Stellungnahmen vom 20.05.2019 zur Plananzeige sowie vom 24.06.2019 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits positiv beurteilt worden. **Die raumordnerische Zustimmung für den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz wird weiterhin aufrechterhalten.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Katja Wächtler	Die Zustimmung wird weiterhin aufrechterhalten	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
19	**Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Der Vorstand – Forstamt Rügen vom 21.12.2021** Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand 28. DEZ. 2021 04 Sa Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow **Forstamt Rügen** Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 27. DEZ. 2021 AB' ERL. Bearbeitet von: Frau Lehmann Telefon: 03994 2799982 Fax: 03994 235-414 E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382_Sassnitz B-PL-47 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Zirkow, 21. Dezember 2021 **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz** Ihre Unterlagen vom 3. Dezember 2021, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB *Hier: Stellungnahme des Forstamtes Rügen* Sehr geehrter Herr Wahl, südlich an das Flurstück 80/11 der Flur 5 in der Gemarkung Lancken, grenzt unmittelbar Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V[1] an. Der nach § 20 des Landeswaldgesetzes M-V erforderliche Waldabstand von 30 m wird wesentlich unterschritten. Eine Karte mit der südlichen Waldgrenze (rote Linie) liegt der Stellungnahme bei. In unserer Stellungnahme vom 28. Juni 2019 haben wir Ihnen bereits mitgeteilt, dass diese Fläche nur für Lagerzwecke bzw. –hallen o. ä. nutzbar wäre. Die vorliegende Planung sieht nun eine Nutzung als Mehrzweckgebäude für kulturelle Veranstaltungen und /oder sportliche Aktivitäten vor. Unter I.1.1 des Planes ist eine Nutzung als Wohngebäude im Abstand von 30 m zum Wald als zulässig vorgesehen. *Nach § 3 Absatz 1 der Waldabstandsverordnung M-V[2] dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.* Bei einer Nutzung für kulturelle Veranstaltungen und /oder sportliche Aktivitäten, dient das Gebäude dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, dies ist forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten. [1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794).“ [2] Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808) Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin Telefon: 03994 235-0 Telefax: 03994 235-400 E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de Bank: Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/8D058 Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883	Der erforderliche Waldabstand zur Waldgrenze (rote Linie in Karte) von 30 m wird wesentlich unterschritten Die in der Planung vorgesehene Nutzung dieses Bereichs als Mehrzweckgebäude für kulturelle Veranstaltungen und/oder sportliche Aktivitäten stellt einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dar und ist innerhalb des Waldabstandes nicht genehmigungsfähig Das Einvernehmen wird nicht erteilt	Der Hinweis wurde geprüft. Eine Vermessung mit Traufe des angrenzenden Waldes wurde zu Bestimmung des Waldabstandes zur Waldgrenze erstellt und in der zeichnerischen Darstellung übernommen. Der Hinweis wurde geprüft und eine Konkretisierung in der Begründung ist erfolgt. Die getroffenen Festlegungen schließen eine Nutzung von kulturellen Veranstaltungen und/ oder sportlichen Aktivitäten grundsätzlich aus. Diese Nutzungen sind nur in einem Anstand von mehr als 30 m zum Wald zulässig.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Pries Forstamtsleiterin Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin Telefon: 03994 235-0 Telefax: 03994 235-400 E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de Bank: Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058 Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883		

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
20	**Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern vom 20.12.2021** Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04 Stadt Sassnitz Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 05. JAN. 2022 AB ERL. 03.01.2022 WF-Scha -165 **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 Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock Telefon: 0381 4549-0, Telefax: 0381 4549-139 Bankverbindung: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27 BIC GENODEF1HR1 Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5593-0, Telefax: 0395 5593-169 E-Mail: info@hwk-omv.de Internet: www.hwk-omv.de DAS HANDWERK DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.	Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
21	**Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 23.12.2021** IHK zu Rostock ihkwahl 2021 STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 30. DEZ. 2021 AB' EHL. IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock GESCHÄFTSSTELLE STRALSUND Ansprechpartner **Simone Niemann** T. 0381 338 822 F. 0381 338 809 niemann@rostock.ihk.de www.rostock.ihk24.de Stadt Sassnitz Bauverwaltung Herr Wahl Hauptstr. 34 18546 Sassnitz Datum 23.12.2021 Ihr Zeichen **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. 2 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 GemeinsamFürDieRegion Industrie- und Handelskammer zu Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 | 18055 Rostock • Geschäftsstelle Heilgeistastraße 34 | 18439 Stralsund Telefon 0381 338 0 | Fax 0381 338 617 • info@rostock.ihk.de | www.rostock.ihk24.de Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015	Es werden weder Einwände noch Anregungen eingebracht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
22	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** **vom 06.01.2022** **Staatliches Amt** **für Landwirtschaft und Umwelt** **Vorpommern** StALU Vorpommern Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund, Badenstraße 18, 18439 Stralsund Stadt Sassnitz Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 10. JAN. 2022 AB: ERL. Telefon: 03831 / 696-1202 Telefax: 03831 / 696-2129 E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de Bearbeitet von: Fr. Malchow **Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/132-1/19** (bitte bei Schriftverkehr angeben) Stralsund, 06.01.2022 **Aufstellung des BBP Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz,** Stand 06.08.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. 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 Bodenschutz teile ich mit, dass meine diesbezügliche Stellungnahme vom Juli 2019 ihre Gültigkeit behält. 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 darauf hin, dass mir keine aktuellen Mess- oder Berechnungsergebnisse bzw. Prognosen zu Geruchs- und Schallemissionen vorliegen, die einen Rückschluss auf konkrete Geruchs- und Schalleinwirkungen im Plangebiet zuließen. Selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und der Geruchs-Immissionswerte gemäß Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021 (bisher GIRL M-V) kann es zu Lärm- und Geruchwahrnehmungen im Plangebiet kommen. Ich empfehle einen entsprechenden Hinweis in die Begründung mit aufzunehmen. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise. Mit freundlichen Grüßen Matthias Wolters 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 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund **Postanschrift:** Postfach 2541, 18412 Stralsund Telefon: 03831 / 696-0 Telefax: 03831 / 696-233 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de Webseite: www.stalu-vorpommern.de	Keine Gewässer 1. Ordnung im Planbereich Wasserwirtschaftliche Anlagen oder wasserbehördliche Entscheidungen in Zuständigkeit des StALU VP werden nicht berührt Zum Bereich Altlasten und Bodenschutz behält die Stellungnahme vom Juli 2019 ihre Gültigkeit Keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlagen im Planbereich Räucheranlage der Rügen Fisch AG ca. 840 m südöstlich. Hierzu liegen keine aktuellen Daten zu Geruchs- und Schallemissionen vor; Lärm- und Geruchswahrnehmungen im Plangebiet sind auch bei Einhaltung der Grenzwerte möglich. Es wird empfohlen, einen Hinweis hierauf in die Begründung aufzunehmen Keine Hinweise aus Sicht des Abfallrechts	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Aufnahme in die Begründung des B-Plans und als Hinweis erfolgt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
23	**Straßenbauamt Stralsund vom 06.12.2021** **Straßenbauamt Stralsund** Straßenbauamt · Greifswalder Chaussee 63 b · 18439 Stralsund Stadt Sassnitz Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz STADTVERWALTUNG SASSNITZ Eing.: 10. DEZ. 2021 AB: ERL. Bearbeiter: Wojtek, Christin Telefon: +49 3831 274-275 Aktenzeichen: 3114-555-B-162-238/2021 E-Mail: Christin.Wojtek@sbv.mv-regierung.de Stralsund, 06.12.2021 **Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz** hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB Sehr geehrter Herr Wahl, Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 03.12.2021 zur o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen: Durch den Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz ist die Bundesstraße B 96 (Abschnitt 620, Stat. 0+937 – 0+985) betroffen, die in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt und durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet wird. Das Plangebiet befindet sich in dem betreffenden Bereich im Verknüpfungsbereich (Nr. 2 Abs. 1 Ziff. 3 ODR[1]) der Bundesstraße B 96. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage oder Änderung von Zufahrten innerhalb von Verknüpfungsbereichen ebenso wie an der freien Strecken als Sondernutzung gilt und einer Erlaubnis der Straßenbauverwaltung bedarf. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll (§ 8a (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)). Das Plangebiet soll über die vorhandenen Zufahrten an die Bundesstraße B 96 verkehrlich erschlossen werden. Laut Punkt II.3.1 der Begründung ist eine Ein- bzw. Ausfahrt durch Einrichtungsverkehr geplant. Es wird daraus geschlossen, dass der westliche Anschluss ausschließlich als Zufahrt für Rechtsabbieger und der östliche Anschluss als Ausfahrt für Rechtseinbieger vorgesehen ist. Dem Bebauungsplan Nr. 47 wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass sichergestellt wird, dass das Linksabbiegeverbot sowohl an der Zufahrt als auch an der Ausfahrt eingehalten wird. Dies ist durch entsprechende Beschilderung und ggf. durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu gewährleisten. [1] ODR Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen (Ortsdurchfahrtenrichtlinien — ODR) Straßenbauamt Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund Telefon: 03831 274-0 Telefax: 03831 274-200 E-Mail: sba-hst@sbv.mv-regierung.de	Das Plangebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich der B96. Die Anlage oder Änderung (auch erhebliche Änderung der Verkehrsbelastung) von Zufahrten gilt als Sondernutzung und bedarf einer Erlaubnis der Straßenbauverwaltung Es wird geschlossen, dass die westliche Zufahrt ausschließlich als Zufahrt für Rechtsabbieger und die östliche Zufahrt ausschließlich als Ausfahrt für Rechtseinbieger vorgesehen ist Die Zustimmung wird nur unter der Bedingung erteilt, dass eine Einhaltung des Linksabbiegeverbots sowohl an der Zu- als auch an der Ausfahrt durch entsprechende Beschilderung und ggf. bauliche Maßnahmen sichergestellt wird Für die geplanten baulichen Maßnahmen sind der Straßenbauverwaltung Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen	Hinweis wird in der baulichen Umsetzung des B-Plans berücksichtigt. Hinweis wurde geprüft und eine Festsetzung erfolgt. Hinweis wurde geprüft und eine Festsetzung erfolgt. Hinweis wird in der baulichen Umsetzung des B-Plans berücksichtigt.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
	Für die geplanten baulichen Maßnahmen sind der Straßenbauverwaltung Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen. Im Auftrag Hans-Jürgen Höcker Verteiler: 1 x Empfänger 1 x 143c Seite 2		

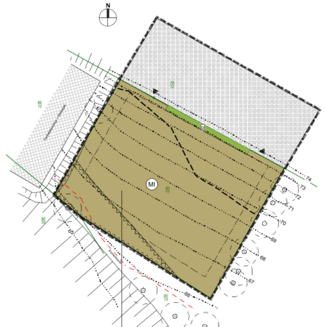
Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
24	**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 06.01.2022** **Wolfram Wahl** **Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> **Gesendet:** Donnerstag, 6. Januar 2022 11:00 **An:** Wolfram Wahl **Betreff:** Stellungnahme S01112637, VF und VFKD, Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Stadt Sassnitz - Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01112637 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 06.01.2022 Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.12.2021. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Es werden keine Einwände geltend gemacht Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Es ist keine Neuverlegung von Telekommunikations-analgen geplant	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Lf. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise und Anmerkungen	Abwägungsvorschläge, Berücksichtigung in der weiteren Planung
25	**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 06.01.2022** **Wolfram Wahl** **Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> **Gesendet:** Donnerstag, 6. Januar 2022 11:00 **An:** Wolfram Wahl **Betreff:** Stellungnahme S01112678, VF und VFKD, Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Stadt Sassnitz - Herr Wahl Hauptstraße 33 18546 Sassnitz Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01112678 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 06.01.2022 Stadt Sassnitz, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.12.2021. 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: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. 1	Eine Ausbauentscheidung wird von Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen, bei Interesse muss das Team Neubaugebiete mit einem Erschließungsplan kontaktiert werden	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 16.05.2023

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

Teil A - Planzeichnung



MI	"Mischgebiet"
GRZ 0,60	II
E (Dreieck)	O

Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung

Gemäß PlanzV für die Satzung der Stadt Sassnitz auf Rügen über den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle" der Stadt Sassnitz mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Verordnung über die Aufarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. 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.

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

MI — 1.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ — 2.5 Grundflächenzahl
II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse

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

O — 3.1 offene Bauweise
E — 3.2 nur Einzelhaus zulässig
3.5 Baugrenze

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

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.4 Ein- und Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

p — private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Gewässerrandstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

maßgebender Außenlärmpegel in dB(A)
Waldabstand gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG MV)
77/1 — Flurstücksnummern- / grenzen
Bäume - Bestand
Kronentraufe
Böschung

Teil B – Textliche Festsetzungen

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.1.1 Art der baulichen Nutzung
MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind mit einem Abstand von 30 m zum Wald (entsprechend § 20 LWaldG MV):
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb
- Wohngebäude

unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: 0,60
Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: II
Als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit 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 Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anerkannten Regeln der Technik so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Der maßgebende Außenlärmpegel ist dem Teil A zu entnehmen. Dies gilt für das gesamte Mischgebiet. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung eine geringere Anforderung an den Schallschutz entsteht als im Bebauungsplan angenommen.
Eine ausreichende Be- und Entlüftung aller Wohnräume ist in jedem Fall zu gewährleisten.

I.5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1. Nr. 16 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser auf teil- oder vollversiegelten Flächen ist zu sammeln und dem Regenwasserkanal zuzuführen und/oder als Grauwasser zu verwenden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist notwendig, um ein zeitverzögertes Einleiten in den Regenwasserkanal zu ermöglichen. Eine örtliche Versickerung ist nicht zulässig.

I.6 Verkehrliche Erschließung und Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Das Plangebiet wird über die vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen. Ein Linksabbiegeverbot gilt für die Ein- und die Ausfahrt. Dieses ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

I.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Es ist entsprechend § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Oberkante Böschung des angrenzenden Tribberbachs einzuhalten. Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen gilt innerhalb dieses Streifens ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot.

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 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 2,00 m² mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzügen sind nur mit einer max. Abmessung von 2,00 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 auweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkannte zulässig.
Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinausragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 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.

III.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 gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

III.3 Artenschutz
Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie §45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selber gefundenwerden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

III.4 Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5 Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend die gemeindlichen Satzungen der Stadt Sassnitz in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei wird auf die Satzung über die Herrstellung notwendiger Stellplätze hingewiesen.

III.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, gilt, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

III.7 Altlasten
Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierte Tankstelle, die unter der Kennziffer AS_Z_73_0574 im Altlastenkataster eingetragen ist. Die Sanierung fand im Jahr 2001 im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle statt. Bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten, wodurch ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss.

III.8 Grenznaher Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C GrenzAV)
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum, welches auch während Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten.

III.9 Sonstige Immissionen
Es kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gem. TA-Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räucheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

III.10 Brandschutz
Entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG ist die Stadt Sassnitz verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen. Für den Geltungsbereich ist mindestens eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 h notwendig. Davon werden 72 m³/h durch umliegende Hydranten zur Verfügung gestellt. Die restlichen 24 m³/h Löschwasser für 2 h ist durch ein Speichersystem, auch in Verbindung mit einem Niederschlagswasserrückhaltebecken, vom Grundstückseigentümer innerhalb des Mischgebietes zur Verfügung zu stellen.

Satzung der Stadt Sassnitz auf Rügen

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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.

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 .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sassnitz, den .... ÖbVI oder LK V-R 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 ausgelegen 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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 tlw.
PLANGRUNDLAGEN: Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung, Vermessungsbüro Krawutscheke * Meißner * Schönemann Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen vom 23.11.2022

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

Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

1 : 500
Bergen, d. 16.05.2023

Satzung 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 DES BEBAUUNGSPLANS NR. 47 „ALTE TANKSTELLE“ DER STADT SASSNITZ

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber

Stadt Sassnitz

Hauptstraße 34

18546 Sassnitz

Bergen auf Rügen, 16. Mai 2023

Teil B – Textliche Festsetzungen

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.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind mit einem Abstand von 30 m zum Wald (entsprechend § 20 LWaldG MV):

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

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: 0,60
Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: II
Als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit 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 Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anerkannten Regeln der Technik so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Der maßgebende Außenlärmpegel ist dem Teil A zu entnehmen. Dies gilt für das gesamte Mischgebiet. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen

Lärmbelastung eine geringere Anforderung an den Schallschutz entsteht als im Bebauungsplan angenommen.
Eine ausreichende Be- und Entlüftung aller Wohnräume ist in jedem Fall zu gewährleisten.

I.5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1. Nr. 16 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser auf teil- oder vollversiegelten Flächen ist zu sammeln und dem Regenwasserkanal zuzuführen und/oder als Grauwasser zu verwenden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist notwendig, um ein zeitverzögertes Einleiten in den Regenwasserkanal zu ermöglichen. Eine örtliche Versickerung ist nicht zulässig.

I.6 Verkehrliche Erschließung und Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Das Plangebiet wird über die vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen. Ein Linksabbiegeverbot gilt für die Ein- und die Ausfahrt. Dieses ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

I.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Es ist entsprechend § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Oberkante Böschung des angrenzenden Tribberbachs einzuhalten. Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen gilt innerhalb dieses Streifens ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot.

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 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 2,00 m² mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzügen sind nur mit einer max. Abmessung von 2,00 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 ausweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkannte zulässig.
Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinausragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 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.

III.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 gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

III.3 Artenschutz
Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie §45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

III.4 Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5 Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend die gemeindlichen Satzungen der Stadt Sassnitz in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei wird auf die Satzung über die Herrstellung notwendiger Stellplätze hingewiesen.

III.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, gilt, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

III.7 Altlasten
Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierte Tankstelle, die unter der Kennziffer AS_Z_73_0574 im Altlastenkataster eingetragen ist. Die Sanierung fand im Jahr 2001 im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle statt. Bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten, wodurch ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss.

III.8 Grenznaher Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C GrenzAV)
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum, welches auch während Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten.

III.9 Sonstige Immissionen
Es kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gem. TA-Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räucheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

III.10 Brandschutz

Entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG ist die Stadt Sassnitz verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen. Für den Geltungsbereich ist mindestens eine Löschwasserversorgung von 96 m^3/h für 2 h notwendig. Davon werden 72 m^3/h durch umliegende Hydranten zur Verfügung gestellt. Die restlichen 24 m^3/h Löschwasser für 2 h ist durch ein unterirdisches Speichersystem, auch in Verbindung mit einem Niederschlagswasserrückhaltebecken, zur Verfügung zu stellen.

Inhaltsverzeichnis

I Ziele und Grundlagen der Planung 1
I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich 1
I.2 Planungsziele 3
I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planung 3
I.3.1 Erfordernisse der Raumordnung 3
I.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 4
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
I.4.3 Altlastenverdachtsfläche 9
II Städtebauliche Planung 10
II.1 Festsetzungen 10
II.1.1 Art der baulichen Nutzung 10
II.1.2 Maß der baulichen Nutzung 11
II.1.3 Bauweise 11
II.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen 11
II.1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 12
II.1.6 Örtliche Bauvorschriften 12
II.1.7 Gewässerrandstreifen 12
II.2 Flächenbilanz 13
II.3 Erschließung 13
II.3.1 Verkehrserschließung 13
II.3.2 Ver- und Entsorgung 13
III Auswirkungen auf Natur und Umwelt 15
Gesetze / Verordnungen 16

I ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Stadt Sassnitz ist ein seit dem 10. September 1998 staatlich anerkannter Erholungsort[1] im Nordosten der Insel Rügen. Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund und grenzt direkt an die Ostseeküste an. Auf einer Fläche von 4.741 ha leben im Gemeindegebiet insgesamt 9.064 Bürger und Bürgerinnen.[2] Die Stadt ist geprägt von der malerischen Steilküste, der 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 circa 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: Gehweg / Fahrradweg entlang der Straße „An der B 96“ und Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V.

Im Osten: öffentlicher Parkplatz mit älteren Garagenkomplexen

Im Süden: Tribberbach (Graben Z 86); Gewässer II. Ordnung und Gehölzstrukturen

Im Westen: bestehende SHELL Tankstelle mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Waschanlage, etc.)

[1] Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit, Stand August 2022

[2] Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 29. Juni 2022

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Digitale Orthophotos Mecklenburg-Vorpommern, 30. März 2023 – ohne Maßstab)

Die Planung beruht auf einem Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüro Krawutscheke * Meißner * Schönemann, Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen, vom 23.11.2022.

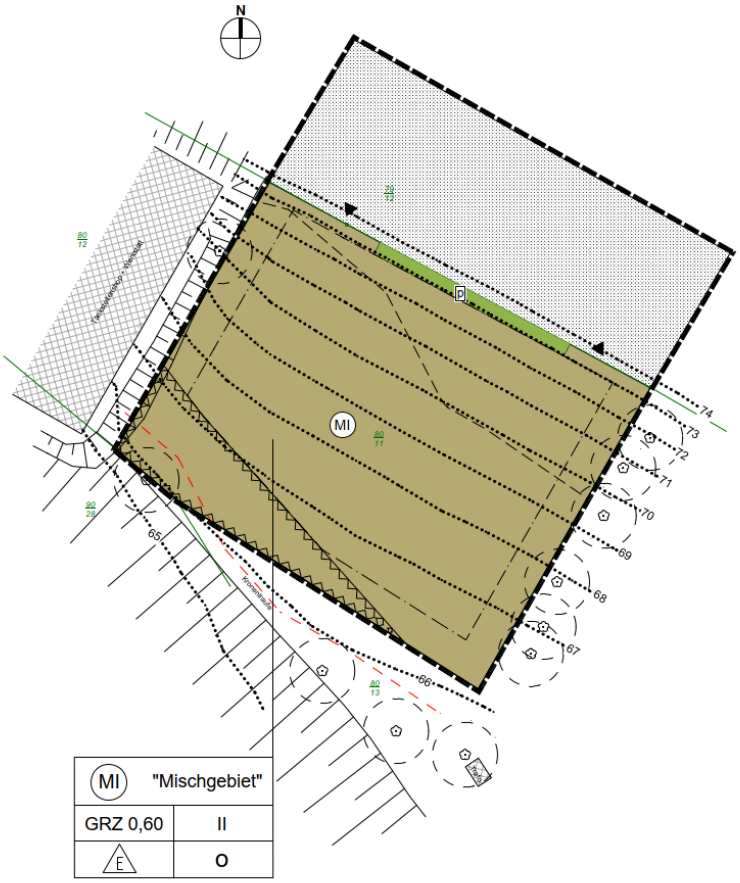


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung

(Quelle: blfa Thomas Niessen, 16. Mai 2023)

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, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wird im Umweltbericht sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planung

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 mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt.[3]

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.

[3] 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 wird als solche erhalten bleiben.

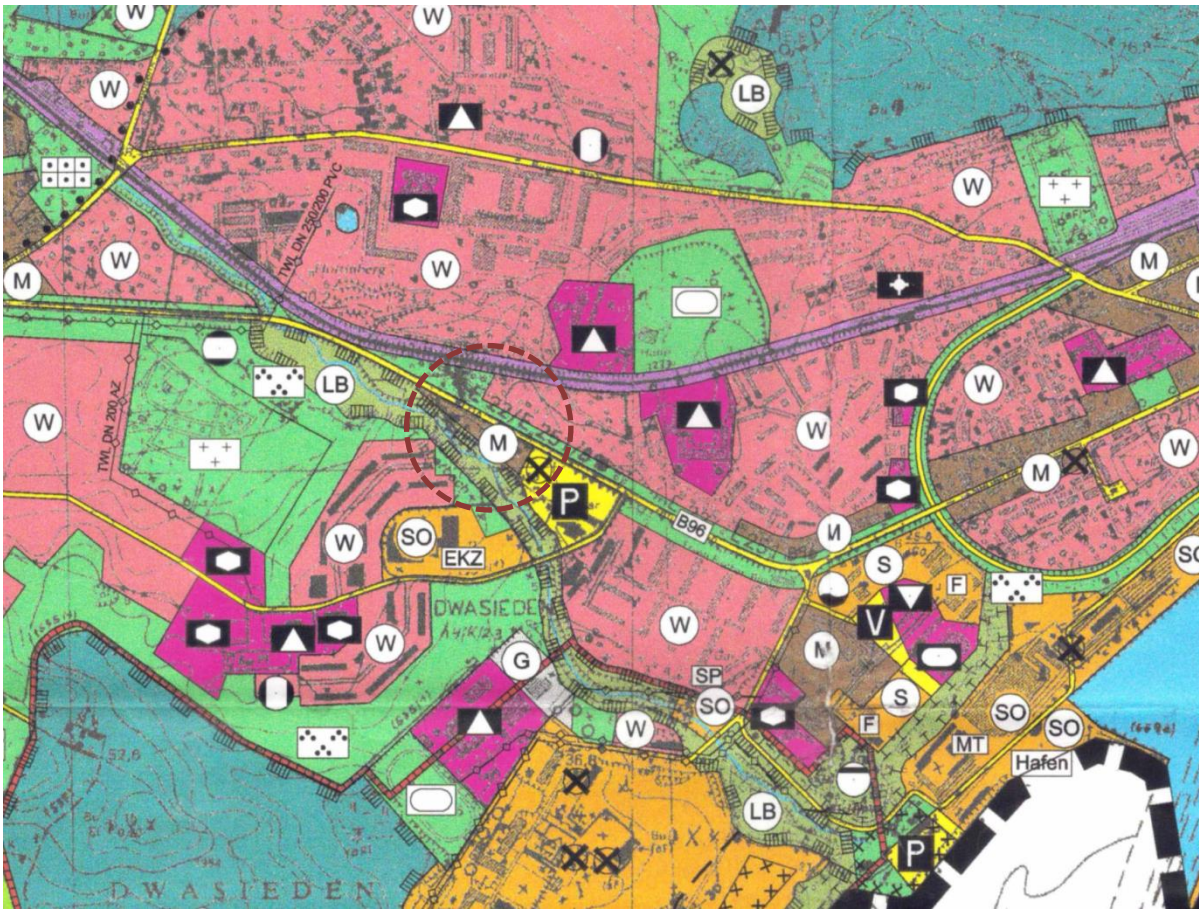


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(Quelle: B-Planpool, 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 leicht ab. Östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Hier befinden sich darüber hinaus eine ältere 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.[4]

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).

Abbildung 4: Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund

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

[4] Vgl.: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern. 2017: 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 im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft.

Nationalpark Jasmund

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Nationalparkes Jasmund und dem UNESCO-Welterbe „Alte Buchenwälder Deutschland“[5]. Das Gebiet umfasst etwa 3.100 ha und befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie).

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

Abbildung 5: Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund

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

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V und Gewässer

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

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 der Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung werden von der Planung nicht berührt. Die Gewässererhaltung erfolgt, aufgrund der Ausformung der Böschung, nur direkt entlang des Gewässers.

[5] Vgl.: http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article_id=39, abgerufen am 15.03.2019 um 07:20 Uhr

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 Gewässerrandstreifen liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47. 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 beeinträchtig, freizuhalten ist.[6]

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

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.[7]

Denkmalschutz

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

---

[6] Vgl.: Hrsg.: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Technisch-wissenschaftlicher Verein. (2015): Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV) - Teil 1: Planung, S. 35 f.

[7] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 03. Mai 2021

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 Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern / Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

I.4.3 Altlastenverdachtsfläche

Laut Altlastenkataster des Landkreis Vorpommern-Rügen befindet sich im großen Teil des Geltungsbereichs die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer AS_Z_73_0574. Diese umfasst den Sanierungsbereich der ehemaligen MINOL-Tankstelle, also die städtischen Brachfläche. Die Tankstelle wurde im Jahre 2001 zurückgebaut. Dabei wurden eine, durch die Bodenbehörde des Landkreises Rügen begleitete, Altlastensanierung und ein Austausch von belastetem Boden durchgeführt. Die Sanierung fand unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr des Schutzgut Grundwasser statt. Diese wird der veränderten Nutzung des Grundstücks, vor allem der Wohnnutzung, voraussichtlich nicht gerecht. Bei Tiefbaumaßnahmen unter 1 m sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten. Deshalb ist mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand für Reststoffe zu rechnen.

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. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte Arten der Nutzung, die allgemein, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Es ist geplant, ein oder mehrere Mehrzweckgebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten, welche zum Teil auch für Wohnzwecke genutzt werden können.

Dazu sollen Lagerhäuser als Gewerbebetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören, innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Diese dienen weder Wohnzwecken noch dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen und sind deshalb im Abstand von 30 m, entsprechend § 20 LWaldG MV, zum Wald zulässig.

Mit einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze sind Wohnzwecke zulässig. Außerdem soll es in diesen Gebäuden möglich sein, gemeinschaftliche Aktivitäten für die Region, wie z.B. sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen, anzubieten. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, 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.

Abweichend vom § 6 BauNVO werden vor dem Hintergrund des Planungsziels im B-Plan folgende Nutzung ausgeschlossen.

Tankstellen würden der Planungsabsicht einer klaren städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen und durch möglichen Verkehr würde es nur zu zusätzlichen Verkehrslärm kommen, der zu Qualitätseinbußen der nachbarschaftlichen baulichen Nutzungen führen würde.

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.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festgelegt und richtet sich nach der Betriebsart. Dadurch soll eine effektive Gesamtnutzung ermöglicht werden.

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) festgesetzt. 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 möglich.

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.

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 durch Baugrenzen angegeben. Die festgesetzte Baugrenze hält zur B 96 einen Abstand von 1,50 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 erhöht, um einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken zu erhalten.

In Richtung Süden wird ein Abstand von 3,45 bis 4,00 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 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als schädliche Umwelteinwirkung ist die Lärmimmission der Bundestraße B96 anzusehen. Dabei sind von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind so zu wählen, dass sie den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der Außenlärmpegel ist in Teil A des Bebauungsplans dargestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Zusätzlich dazu kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021, bisher GIRL M-V) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räucheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

II.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V.

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. Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung sind ebenfalls zulässig.

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.1.7 Gewässerrandstreifen

Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Vorpommern-Rügen entsprechend § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zum Tribberbach festgesetzt. Es besteht ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb dieses Gewässerrandstreifens.

II.2 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in m²	Anteil des Plangebietes in %
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.866,50	66,0
Öffentliche Verkehrsflächen	924,50	32,7
Private Grünfläche	37,00	1,3
Insgesamt	2.828,00	100,0

II.3 Erschließung

II.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Straße „An der B 96“ verkehrstechnisch erschlossen. Diese 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. Die Einfahrt und die Ausfahrt sind ausschließlich für Rechtsabbieger vorgesehen. Dieses daraus resultierende Linksabbiegerverbot ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten. Eine Erlaubnis des Straßenbauamtes Stralsund ist hierzu einzuholen.

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. Dazu muss des gesamte Niederschlagswasser während eines Niederschlagsereignisses zwischengespeichert und zeitverzögert eingeleitet werden. Aufgrund von mangelnder Hangstabilität ist die lokale Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

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

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 an der Straße „An der B 96“ bereitgestellt und von Entsorgungsfahrzeugen abgeholt werden (§ 15 AbfS LK-VR).

Vorbeugender Brandschutz

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m^3/h für 2 h bereitzustellen. Die sich in dem 300 m Radius befindlichen Hydranten stellen insgesamt 72 m^3/h (24 m^3/h Hydrant am Parkplatz, Hy-Nr. 35262 und 48 m^3/h Hydrant Ende Klaipedaer Straße, Hy-Nr. 35146) bereit. Die Bereitstellung der übrigen 24 m^3/h ist durch ein Speichersystem zu gewährleisten. Dies kann mit dem Regenwasserrückhaltesystem verbunden sein.

III AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie mögliche vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf geschützte Arten sind dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 16. Mai 2023

Thomas Nießen
Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

GESETZE / VERORDNUNGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG- VORPOMMERN- REFERAT LANDSCHAFTSPLANUNG UND INTEGRIERTE UMWELTPLANUNG: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern. Schwerin: August 2003.

LAUN - LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Güstrow: 2016.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG- VORPOMMERN (2016) LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern). Schwerin: 2016.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“

- *UMWELTBERICHT* -

Auftraggeber

Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Bergen auf Rügen, 30.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I Einleitung 4
I.1 Vorbemerkungen 4
I.2 Methodik 4
II Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 5
II.1 Baugesetzbuch (BauGB) 5
II.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 5
II.3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 6
III Beschreibung des Vorhabens 7
III.1 Flächenbilanz 9
III.2 Beschreibung des Bestandes 9
III.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens 10
IV Beschreibung und Bewertung der potentiellen Umweltauswirkungen 12
IV.1 Artenschutz 12
IV.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete 12
IV.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete 13
V Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen 14
V.I Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit 14
V.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild 14
V.3 Schutzgut: Flora und Fauna 15
V.4 Schutzgut: Boden 17
V.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser 17
V.6 Schutzgut: Klima und Luft 18
V.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter 18
V.8 Schutzgut: Wechselwirkung 20
V.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung 23
VI Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen 24
VI.1 Vermeidung / Verminderung 24
VI.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses 26
VI.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation 30
VII Standortalternativen und Variantenprüfung 31
VIII Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 31

IX Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB 32
IX.1 Beschreibung des Vorhabens 32
IX.2 Beschreibung des Bestandes 32
IX.3 Beschreibung und Bewertung potentieller Umweltauswirkungen 32
IX.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 37
IX.5 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen 39
IX.6 Standortalternativen 39
Gesetze / Verordnungen 40

I EINLEITUNG

I.1 Vorbemerkungen

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 eine notwendige Stadtentwicklung im Planbereich. Mit der Planung soll eine brach liegende Fläche an der B96 als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, um sie als *Mischgebiet* zu entwickeln.

I.2 Methodik

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ erfolgte im klassischen Bauleitverfahren mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Beteiligung sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes zur Entwurfsphase des Bebauungsplanes. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Stellungnahmen nach deren Abwägung in diesen Umweltbericht eingearbeitet. Zudem wurden Zwischenergebnisse der beauftragten Biotoptypenkartierung, sowie artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien eingearbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht zum B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ wurde auf der Grundlage des Leitfadens zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit im Mecklenburg-Vorpommern[1] erarbeitet.

[1] Hrsg.: UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN; MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN, (2005). Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Schwerin

II ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„*Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.*“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„*Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.*“

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

II.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es,

Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

„*Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (…)*“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

II.3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

III BESCHREIBUNG DES VORHABENS

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. Weiterhin ist 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.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

(Quelle: Digitale Orthophotos Mecklenburg-Vorpommern. Stand 30. März 2023 – ohne Maßstab)

Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“

(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 30. März 2023)

III.1 Flächenbilanz

Gegenwärtig genutzte Fläche	1903,50 m² Brache der Verkehrs- und Industrieflächen 924,50 m² öffentliche Verkehrsflächen

Nach Planung genutzte Fläche *(Es wird von den jeweils nach Bebauungsplan gültigen Höchstwerten ausgegangen.)*	1.866,50 m² Mischgebietsfläche 926,50 m² öffentliche Verkehrsflächen 37,00 m² Private Grünflächen

III.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist als eine intensiv unterhaltene ungenutzt städtische Brachfläche zu beschreiben, welche natur-, arten- und immissionsrechtlich vorbelastet ist. 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, sowie stark kontaminierter Boden ausgetauscht. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von Nebenflächen der B96 eingenommen.
Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und dazugehörigen technischen Einrichtungen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V. Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden an. In Richtung des Tribberbaches, auf der südlichen Seite, fällt das Gelände ab. Östlich befindet sich ein Parkplatz mit Garagenanlagen.

Abbildung 3: Blick auf die Bestandsfläche. Im Hintergrund ist die B96 und die Kleingartenanlage zu sehen.

(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 2022)

III.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens

	Wirkfaktor	qualitative und quantitative Dimension
baubedingte Projektwirkungen	Voll- und Teilversiegelung von Boden, durch Anlage geschotterter Zufahrtswege bzw. Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen.	Baustelleneinrichtungen / Baustellenstraße werden auf unversiegelten, jedoch nicht natürlich gewachsenen, Flächen errichtet. Die Flächen sind nach der Baumaßnahme zu lockern und zu begrünen (sofern keine andere Nutzung, wie Stellplatzfläche, Zufahrtsstraße, etc vorgesehen ist).
	Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge	Außerhalb der überbaubaren Bereiche kommt es zu keiner bleibenden Bodenverdichtung. Verdichtete Bereiche welche nicht überbaut sondern begrünt werden, sind vor Vegetationsarbeiten aufzulockern.
	Bodenumlagerung / -vermischung	Das ausgehobene unbelastete Erdmaterial ist abseitig nach Bodenschichten zu lagern und wenn möglich zurückzubauen. Dabei ist die sachgerechte Zwischenlagerung sowie der Wiedereinbau des Oberbodens vor Ort gem. DIN 18915 sowie DIN 19731 zu berücksichtigen.
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen, bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten	Geräusche entstehen durch die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, etc. In diesem Zusammenhang wird es ebenfalls zu Schadstoffemission (Abgase, Baustaub) kommen.
	Verlust der bestehenden Vegetation	Eine Beseitigung der Vegetationsdecke im Bereich der baulichen Anlagen sowie verkehrstechnischen Erschließung erfolgt. Eine Begrünung ist nach Abschluss der Arbeiten anzulegen.
anlagebedingte Projektwirkungen	Verlust von Vegetation durch Voll- und Teilversiegelung des Bodens	Mit der Errichtung von baulichen Anlagen geht eine Vollversiegelung und somit ein Totalverlust der Vegetation einher.
	Überdeckung von Boden Beschattung Veränderung des Bodenwasserhaushaltes Erosion	Ein Funktionsverlust von Boden entsteht im Bereich baulicher Anlagen. Bodenerosionen durch Wind und / oder Wasser ist durch Begrünung der Oberflächen entgegenzuwirken.
	Verlust von Lebensräumen	Mit der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich ist die Beeinträchtigung / Verlust von Lebensräumen gegeben. Es ist von einer Wiederbesiedlung des Lebensraumes mit einer veränderten Artenzusammensetzung auszugehen sofern Lebensräume in Form einer Begrünung durch Baum- bzw. Heckenpflanzungen geschaffen werden.
	Licht	Eine anlagenbedingte Beleuchtung ist vor allem im Winter bzw. Frühjahr/ Herbst während der Öffnungszeiten bestehend.

	Wirkfaktor	qualitative und quantitative Dimension
	Visuelle Wirkung optische Störung	Eine von Siedlungsanlagen umgebende Freifläche wird durch eine bauliche Entwicklung geschlossen. Es kommt zu einer baulichen Verdichtung mit einer visuellen Wirkung im Stadtrandbereich.
	Einzäunung	Der Geltungsbereich wird mit keiner Zaunanlage umschlossen.
betriebsbedingte Projektwirkungen	Geräusche, stoffliche Emissionen, Licht	Mit der baulichen Entwicklung ist mit einer veränderten Beleuchtungssituation sowie Geräuschkulisse im Geltungsbereich zu rechnen, da ein Betrieb der Anlagen bis 22 Uhr gegeben sein wird.
	Lebensräume	Es ist von keiner Wiederbesiedelung der betroffenen Flächen auszugehen.

IV BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER POTENTIELLEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die allgemeine Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen dient in erster Linie der zielgerichteten Ausrichtung der Umweltprüfung auf die wesentlichen, zu berücksichtigenden erheblichen Beeinträchtigungen. Ausgehend vom Wirkprofil des Vorhabentyps sind die erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln.

IV.1 Artenschutz

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine überschlägige Prüfung zum möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird in dem *Kapitel V.3 Schutzgut: Flora / Fauna* vorgenommen und mögliche Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen abgeleitet.

Bewertung: Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es, zum bisherigen Kenntnisstand, zu keinem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Entwicklungsziel: Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten, um geschützte Arten zu identifizieren und in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Auf Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung wird im Kapitel VI.1 eingegangen.

IV.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.[2] Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete, wie FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Bewertung: Da es sich bei der avisierten baulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 um einen siedlungsnahen Bereich handelt, welcher ohne Auswirkung für internationale Schutzgebiete ist, entfällt eine Bewertung.

[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, online unter: https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/, Abruf: Mai 2020

IV.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich <u>außerhalb</u> von nationalen Schutzgebieten.

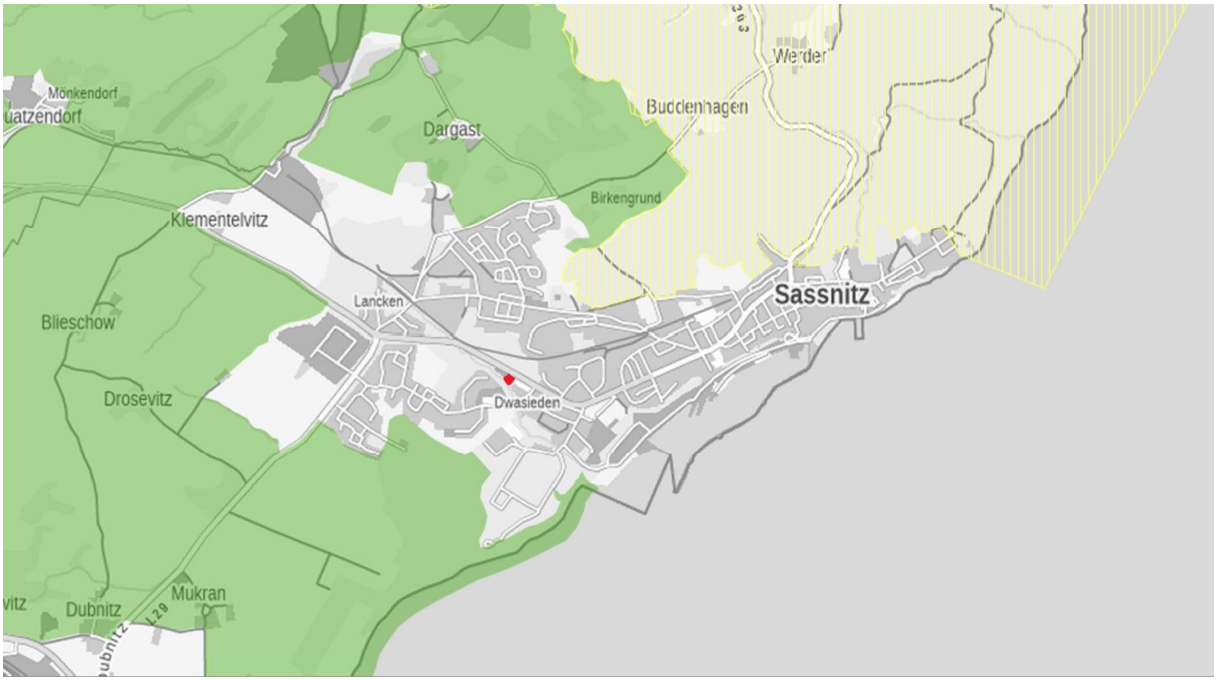


Abbildung 4: Lage des Landschaftsschutzgebietes L 81 „Ostrügen“ (grün) und Nationalpark NLP 1 „Nationalpark Jasmund“ (gelb, schraffiert) bezogen auf den Geltungsbereich. Geltungsbereich (rot).

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. 2022 – ohne Maßstab, verändert blfa Thomas Niessen)

<u>Bewertung:</u> Das Vorhaben wirkt sich nicht auf den Flächen- bzw. Gebietscharakter von Schutzgebieten nationaler Bedeutung (hier: L 81 – Ostrügen und NLP 1 - Nationalpark Jasmund) aus und hat keine Strahlwirkung in die nationalen Schutzgebiete, da die Stadt Sassnitz als „Pufferzone“ zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet wirkt.

V BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES, BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter vorgenommen.

V.I Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu betrachten. Westlich befindet sich die Tankstelle mit Waschanlage. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V., südlich befindet sich der Tribberbach und östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Eine Vorbelastung des Schutzgutes ist bezogen auf Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der B96 liegt vor. Im Rahmen der Bauausführung wird es zu einer verstärkten Beeinträchtigung durch Lärm und Staub mit geringen Auswirkungen auf die Kleingartenanlage kommen. Beeinträchtigung der anderen Flächen ist nicht zu erwarten.

Zu den avisierten baulichen Entwicklungen wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch entsprechende lärmmindernde Maßnahmen, die Anforderungen des TA Lärm eingehalten werden und somit nicht von einer übermäßigen und gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkung durch das Vorhaben auszugehen ist.

Bewertung: Mit der Umsetzung von geplanten baulichen Umsetzungen des Bebauungsplans gehen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen einher.

Entwicklungsziel: Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage sowie eines gesunden und harmonischen Lebensumfeldes ist anzustreben.

V.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild

Bei der Untersuchung des Landschaftsbildes spielt das Verhältnis zwischen Mensch und Landschaft eine bedeutende Rolle. Dabei kommt vor allem den Bedürfnissen nach Stimulation und Orientierung eine entscheidende Bedeutung zu.

„Demnach wirkt eine Landschaft auf den Betrachter stimulierend, wenn sie genügend diversifiziert ist, das heißt, wenn sie durch Faktoren wie Vielfalt, Abwechslung und Überraschung gekennzeichnet ist. Die Orientierung in der Wahrnehmung ist dann gewährleistet, wenn die Landschaft einen bestimmten Ordnungsgrad aufweist.“[3]

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der landschaftsbildbestimmenden Komponenten (Relief, Gewässer, Flora/ Fauna, Nutzung, Siedlungen/Anlagen). Diese Komponenten werden in ihren qualitativen Eigenschaften und Wirkungen hinsichtlich Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart untersucht und beschrieben.
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Kernbereichen landschaftlicher Freiräume.[4]

[3] Das Schutzgut Landschaftsbild in der Landschaftsplanung Methodenüberprüfung anhand ausgewählter Beispiele der Landschaftsrahmenplanung, Demuth B., online unter: http://landschaftsbild.info/pdf/Schutzgut_Landschaftsbild.pdf, S. 11 ff.

[4] Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

Das Plangebiet befindet sich auf Landschaftsbildpotentialflächen für Siedlungen mit urbaner Bewertung.[5]

Bewertung: Auswirkungen auf das Landschaftsbild – hier vornehmlich das „Stadtbild“ der Stadt Sassnitz sind vor allem von der Bundesstraße 96 sowie den umliegenden Siedlungsbereichen zu untersuchen. Mit der Schließung der Brachfläche durch eine bauliche Entwicklung geht keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild einer. Vielmehr wird eine „Lücke“ geschlossen, was zu einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Angleichung führt.

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern und zu pflegen. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

V.3 Schutzgut: Flora und Fauna

Teilschutzgut: Flora

Heutige potentielle natürliche Vegetation:

Für die heutige potentielle natürliche Vegetation gibt das Kartenportal Umwelt des LUNG angrenzend an das Plangebiet „Stieleichen-Hainbuchenwälder“ an.

Reale Vegetation:

Bei der realen Vegetation handelt es sich um die bestandsbildende Vegetation zu einem bestimmten Zeitpunkt. Diese entspricht kaum noch der potentiell natürlichen Vegetation. Vielmehr sind die bestandsbildenden Faktoren der vorzufindenden Pflanzengesellschaften dem Einfluss des Menschen zuzuordnen. Im Geltungsbereich befindet sich nur eine städtische Brachfläche sowie die Bundestraße B96.

Das Kartenportal Umwelt verzeichnet keine Eintragung zu gesetzlich geschützten Pflanzen im Geltungsbereich. [6]

Es befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Vorhabengebietes: Ein Gewässerbiotop (0,46 ha; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit der Kennzeichnung „*RUE 05475*“ in einem Abstand von etwa 10 m.[7] Es gibt keine verzeichneten gesetzlich geschützten Geotope im Geltungsbereich.[8]

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Flora wurde eine Biotoptypenkartierung auf den Teilflächen des Plangebietes durchgeführt.
Die kartierten Biotoptypen stellen sich als Bundesstraße (OVB, 14.7.6) und Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV, 14.11.3, hier: ehem. Tankstelle) dar.

[5] Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

[6] Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

[7] Ebd.

[8] Ebd.

Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Entwicklungsziel: Die Sicherung der Flächen oder adäquate Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind im weiteren Verfahren zu prüfen, um den Verlust der natürlichen Rückzugsräume aufzufangen. Besondere Entwicklungsziele werden für das Plangebiet im Bezug zum Teilschutzgut Flora nicht beschrieben.

Teilschutzgut: Fauna – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / -prüfung

Im Folgenden wird das mögliche Vorkommen der gesetzlich geschützten Arten im Plangebiet abgeschätzt.

Fledermäuse: Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ist nicht mit einem dauerhaften Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen.

Amphibien/Reptilien: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Fische: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Fischarten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes auszuschließen.

Muscheln und Schnecken: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.

Käfer: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter: Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ist ein Vorkommen geschützter Tag- und Nachtfalter grundsätzlich möglich. Aufgrund der teilweise trockenwarmen Standorte des Plangebietes ist zumindest ein temporäres Vorkommen von Libellen oder Tagfaltern im Plangebiet wahrscheinlich.

Zugvögel: Für den Geltungsbereich werden im Kartenportal Umwelt des LUNG MV keine Schlafgebiete oder Rastgebiete ausgewiesen.

Brutvögel: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die biologische Vielfalt der umliegenden und neu zu schaffenden Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Dies ist unter berücksichtigung der bestehenden Habitatstrukturen nur eingeschränkt möglich.

V.4 Schutzgut: Boden

Aufgrund der ehemaligen MINOL Tankstelle war der Boden sehr stark belastet. Im Zuge des Rückbaus zwischen dem 07.01. und 06.02.2002 wurde der Boden ausgetauscht. Dadurch sind auf der Fläche des Plangebiets keine natürlichen Bodenverhältnisse zu finden. Es wurde Füllsand lagenweise eingebaut und verdichtet. Mit möglichen Restkontaminierungen ist nicht zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Bewertung: Infolge des Austausches des Bodens ist dieser anthropogen sehr stark vorbelastet. Ein mögliches Restrisiko für Menschen ist nicht zu erwarten.
Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Belastungen für den Boden in Form von Eingriffen durch Totalversiegelungen in Form von Fundamentierungen sowie Verdichtung durch stetigen Verkehr zu rechnen. Eine Totalversiegelung und somit ein Funktionsverlust des Bodens tritt in den Bereichen der Fundamente baulicher Anlagen sowie dem Zufahrtsweg auf.

Entwicklungsziel: Entsprechend dem § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt das Schutzgut Boden für den Naturhaushalt und für den Menschen vielfältige Funktionen. Daher ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

V.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Die Mächtigkeit der Deckschicht beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserflurabstand befindet sich im Untersuchungsgebiet bei über 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 229,1 mm/a. Durch den Bodenaustausch vom 07.01. bis zum 06.02.2002 ist mit einem nicht natürlichen Grundwasserhaushalt zu rechnen.

Überschwemmungs- und Küstenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 136 Absatz 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bewertung: Die Planung verursacht kaum Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche.

Entwicklungsziel: Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind zu vermeiden. Das Oberflächenwasser sollte, um weitere Beeinflussung einzudämmen, wenn möglich, vor Ort versickert werden.

V.6 Schutzgut: Klima und Luft

Rügen und somit auch das Plangebiet gehören laut dem Kartenportal Umwelt großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Kennzeichnend hierfür sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und hohe Windgeschwindigkeiten. Es handelt sich hierbei um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird charakterisiert durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt für Rügen bei ca. 8° C mit jährlichen Niederschlägen um 600 mm, wobei es standörtlich Unterschiede gibt.
Die wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen in der Planungsregion sind die privaten Haushalte (vor allem Staub und SO_2 und der Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol). Durch die angrenzende B96 ist das Plangebiet bereits von Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Eine klimatologische Beurteilung des Plangebietes bezieht sich auf das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und deren Auswirkungen auf das Gebiet. Kaltluftentstehungsgebiete bilden zu Räumen mit bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen einen klimatischen Austausch. Zu den Kaltluftentstehungsgebieten im Plangebiet zählen beispielsweise die Gehölzflächen sowie Wälder und Niederungsbereiche im Umfeld des Plangebietes.
Die Kaltluftentstehungsgebiete im Geltungsbereich üben zwar lokal wichtige Funktionen aus, bleiben aber darin räumlich sehr begrenzt und sind somit für die besiedelten Wirkungsräume ohne größere Bedeutung.

Bewertung: Durch die angrenzende Bundestraße B96 ist das Plangebiet bereits von Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht nachhaltig betroffen. Das Plangebiet steht jedoch nicht in direkter Verbindung mit Ausgleichsräumen, wie klimatisch belasteten Räumen oder überwärmten Siedlungskernen.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

V.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Laut dem Kartenportal Umwelt sind innerhalb der Grenzen des Plangebiets derzeit keine Denkmale bekannt. Weiterhin ist aufgrund des Bodenaustausches zwischen dem 07.01. und 06.02.2002 nicht mit weiteren Fundstellen zu rechnen.
Bewertung: Da bisher kein Denkmal bekannt ist, werden Sicherungsmaßnahmen diesbezüglich abdingbar sein. Eine weitreichende Bewertung um den Geltungsbereich erfolgt durch die bestehenden Überprägungen nicht, da der Bebauungsplan keine Fernwirkung ausübt.

Entwicklungsziel: 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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

V.8 Schutzgut: Wechselwirkung

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in dieser Tabelle zusammengefasst.[9]

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Mensch, menschliche Gesundheit Wohn- und Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion	Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nicht Bestandteil ökosystemarer Zusammenhänge Wirkpfad Mensch- Lufthygiene, Mensch- Klima, Mensch- Landschaftsbild
Flora Biotopschutzfunktionen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Relief, Geländeklima, Grundwasser- Flurabstand, Oberflächengewässer) Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf Wirkpfade Pflanzen- Mensch, Pflanzen- Tier Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Fauna Lebensraumfunktionen	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ Biotoptypenkomplexen Anthropogene Vorbelastungen (Verlärmung, Vermüllung u. a.)
Boden Lebensraumfunktion Speicher- und Reglerfunktion Natürliche Ertragsfunktion Boden als natur- / kulturgeschichtliches Archiv	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Bo-

[9] vgl. (verändert) Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung F & E – Vorhaben des Umweltbundesamtes, 2001, S. 46 online unter: https://www.gfn-umwelt.de/fileadmin/user_upload/publikationen/Wechselwirkungen_UVP.pdf, Abruf: März 2022

	den- Pflanzen, Boden- Wasser, Boden- Mensch Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen zu anderen Schutzgütern
<u>Grundwasser</u> Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt <u>Oberflächengewässer</u> Lebensraumfunktion Funktion im landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von den Grundwasserneubildung der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser- Mensch, Grundwasser- Oberflächengewässer, Grundwasser- Pflanzen Anthropogene Vorbelastung des Trinkwassers Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Flora und Fauna) Gewässer als Lebensraum für Flora und Fauna Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung) Gewässer als schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer- Pflanzen, Gewässer- Tiere, Gewässer- Mensch Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
<u>Klima</u> Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktionen	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und Tierwelt

<u>Luft</u> Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltabfluss) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich (Klimaschutzwald) Anthropogene Vorbelastungen des Klimas Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen
<u>Landschaft</u> Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Leit- und Orientierungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

V.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

In den nachfolgenden Tabellen werden die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet und deren Wirkungen abgeschätzt.

Beeinträchtigungen	Schutzgut Mensch	Schutzgut Flora / Fauna	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft
Baubedingte Wirkungen						
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baustoffen, Baustraßen	●	-	●	●	-	-
Bodenmodellierung, Bodenab- und -auftrag, Lagerung und Transport	-	-	●	●	-	●
Bodenverdichtung durch Bautätigkeit und die Lagerung von Stoffen	-	-	●	●	-	-
Lärm, Erschütterungen durch Bautätigkeit	-	-	-	-	-	-
Optische Beeinträchtigungen	●	-	-	-	-	●●
Baubedingte Unfälle	●	-	-	-	-	-
anlagebedingte Wirkungen						
Versieglungen im Bereich baulichen Anlagen	-	-	●	●	●	+
Veränderung des Reliefs und der Geländemorphologie durch Bodenmodellierungen	-	-	-	-	-	+
Maßnahmen der Begrünung zu optischen und ökologischen Aufwertung	+	+	+	+	+	+
Betriebsbedingte Wirkungen						
Lärm und optische Störungen	●	●	-	-	-	-

Beeinträchtigungsintensität: ●●● sehr hoch / ●● hoch / ● mittel / - gering / + positiv

VI MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION VON AUSWIRKUNGEN

VI.1 Vermeidung / Verminderung

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß / Verwendung gas- und wasserdurchlässiger Oberflächen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- Ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe während der Bauphase

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefügeverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes	Absetzen und Lagern von Böden mit einer maximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauablauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen, Abzäunung von Bereichen mit sensiblen Böden zum Schutz vor Befahren
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch Bau- und Transportverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemissionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunktionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder minderwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate außerhalb der Brutsaison
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtregimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

VI.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Der Eingriffsbilanzierung liegen die Biotoptypenkartierung vom 06. März 2019 sowie der Entwurf des B-Planes vom 30. März 2023 zugrunde.

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

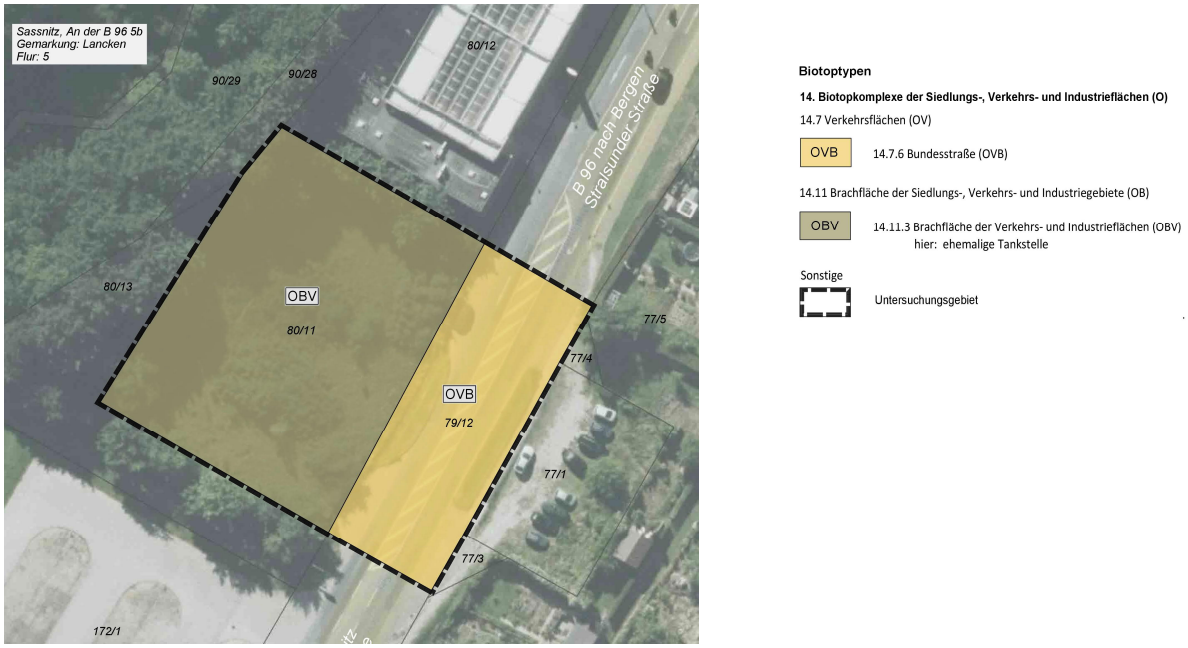


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan zur Biotoptypenkartierung
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN - unmaßstäblich)

- OVB – Bundesstraße
- OBV – Brache der Verkehrs- und Industrie-flächen

Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Gefährdete Bio-toptypen nach der Roten Liste	Wertstufe
14.7.6 OVB Bundesstraße	0	0	0
14.11.3 OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0	1	0,9*

* Für die Bewertung der Biotoptypen wurden geringe Werte aufgrund der Vorbelastung der Fläche angenommen.

1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Aufgrund der Unbestimmtheit tatsächlicher baulicher Realisierungen im Geltungsbereich wird von einer Beseitigung der Biotope auf der Brachfläche ausgegangen. Die bestehende Bundesstraße wird nicht verändert und ergibt den Lagefaktor von 0,5 als Störquelle.

Biotoptyp	Biotopwert-stufe	Fläche [m²]	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsäquivalent Biotopbeseitigung / Veränderung [m² EFÄ]
14.11.3 OBV Brache der Verkehrs- und Industrie-flächen	1	1.775,00	0,9	0,5	840,00

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop im Umfeld des Vorhabengebietes, welches in der Funktion beeinträchtigt wird.

1.3 Berechnung der Versiegelung und Überbauung

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Zur Berechnung des Kompensationserfordernisses bezogen auf Versiegelung / Teilversiegelung und Überbauung wird von den durch den Bebauungsplan definierten möglichen versiegelten/ teilversiegelten Flächen (Grundflächenzahl von 0,6) ausgegangen. Damit ergibt sich eine potentielle Versiegelungsfläche von bis zu 1.120,00 m². Da bisher unklar ist, inwieweit diese voll- oder teilversiegelt wird, wird in der Bilanzierung von dem Höchstmaß an Vollversiegelung ausgegangen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
1.120,00	0,5	560,00

1.4 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m2 EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
840,00	560,00	1.400,00

2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 4 (sehr hoch) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Abfrage der Bewertung der landschaftlichen Freiräume fand am 01.03.2022 über das Umweltkartenportal des LUNG statt.

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 3 (hoch) sind von der baulichen Maßnahme nicht betroffen. Die Wertstufen der landschaftlichen Freiräume sind am 01.03.2022 über das Umweltkartenportal des LUNG abgefragt worden.

3 Berücksichtigen von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 potentielles Vorkommen von gefährdeten und / oder störungsempfindlichen Arten

Gefährdete und/oder störungsempfindliche Arten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden und aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die vorangegangene Nutzung nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen entfällt.

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Gefährdete Tierpopulationen wurden für den Eingriffsstandort nicht nachgewiesen.

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

Entfällt.

4.2 Wasser

Entfällt.

4.3 Klima/Luft

Entfällt.

VI.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Eingriff wird Extern über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Registriernummer: BRASOR-001, Landschaftszone: Ostseeküstenland) kompensiert.

VI.4 Bilanzierungen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 1.400,00 Kompensationsflächenpunkten wird hundertprozentig über das genannte Ökokonto abgegolten.

VII STANDORTALTERNATIVEN UND VARIANTENPRÜFUNG

Zur Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des Ortseinganges soll ein zentrumnahes Mischgebiet zur Verdichtung des Stadtgebietes entstehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Der § 1 a BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, sieht bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dieser Vorgabe wurde Rechnung getragen, indem eine stadtnahe Brachfläche gewählt wurde.

VIII MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4 c BauGB ist die Gemeinde überwachungspflichtig. Die Gemeinde hat zu entscheiden, welche Personen / Ämter zur Durchführung der Überwachungen zu beauftragen sind. Die Überwachungen haben an einem jahreszeitlich geeigneten Zeitpunkt zu erfolgen und sind zu dokumentieren. Die Auswertungen der Dokumentationen und mögliche Handlungsanweisungen sind der Stadt Sassnitz mitzuteilen.

IX ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH BAUGB

IX.1 Beschreibung des Vorhabens

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 eine notwendige Stadtentwicklung im Planbereich. Mit der Planung soll eine brach liegende Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, um sie als Mischgebiet zu entwickeln.

IX.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist als eine intensiv unterhaltene ungenutzt städtische Brachfläche zu beschreiben, welche immissionsrechtlich vorbelastet ist. Bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle durch die „MINOL“ genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer Teilfläche der Bundesstraße B96 eingenommen.

Es befindet sich westlich des Plangebietes eine neue Tankstelle, nördlich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V. und östlich ein Parkplatz. Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden an. In Richtung des Tribberbaches, südlich des Plangebietes, fällt das Gelände ab.

IX.3 Beschreibung und Bewertung potentieller Umweltauswirkungen

Die allgemeine Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen dient in erster Linie der zielgerichteten Ausrichtung der Umweltprüfung auf die wesentlichen, zu berücksichtigenden erheblichen Beeinträchtigungen. Ausgehend vom Wirkprofil des Vorhabentyps sind die erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln.

<u>Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:</u>

Mit der Umsetzung von geplanten baulichen Umsetzungen des Bebauungsplans gehen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen einher.

<u>Schutzgut Landschaftsbild:</u>

Auswirkungen auf das Landschaftsbild – hier vornehmlich das „Stadtbild“ der Stadt Sassnitz sind vor allem von der Bundesstraße 96 sowie den umliegenden Siedlungsbereichen zu untersuchen. Mit der Schließung der Brachfläche durch eine bauliche Entwicklung geht keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild einer. Vielmehr wird eine Lücke am Ortseingang geschlossen, was zu einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Angleichung führt.

<u>Schutzgut Flora / Fauna:</u>

Flora:

Im Geltungsbereich sind natürliche Sukzessionsprozesse deutlich sichtbar. Die ruderale Staudenflur, welche großflächig durch den invasiven Neophyt *Solidago candensis* (Kanadische Goldrute) besiedelt ist, wird zunehmend durch einen unregelmäßigen dichten Baumbestand verdrängt. Vorherrschend sind dabei im Geltungsbereich Stieleichen (in überwiegender Anzahl) sowie Buchen, diverse Obstgehölze, Birken und Weiden.

Das Kartenportal Umwelt verzeichnet keine Eintragung zu gesetzlich geschützten Pflanzen im Geltungsbereich.

Es befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Vorhabengebietes: Ein Gewässerbiotop (0,46 ha; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit der Kennzeichnung „RUE 05475“ in einem Abstand von etwa 10 m. Es gibt keine verzeichneten gesetzlich geschützten Geotope im Geltungsbereich.

Fauna:

Amphibien und Reptilien wurden bei der Kartierung im Geltungsbereich nicht festgestellt.
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Schutzgut Boden:

Bei der Bewertung der Beeinträchtigung durch das Vorhaben auf das Schutzgut Boden spielen die Flächeninanspruchnahme und die Zerstörung/ Beeinflussung von Bodenfunktionen eine bedeutende Rolle.

Infolge des Austausches des Bodens ist dieser anthropogen sehr stark vorbelastet.

Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Belastungen für den Boden in Form von Eingriffen durch Totalversiegelungen in Form von Fundamentierungen sowie Verdichtung durch stetigen Verkehr zu rechnen.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Die Mächtigkeit der Deckschicht beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserflurabstand befindet sich im Untersuchungsgebiet bei über 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 229,1 mm/a. Durch den Bodenaustausch vom 07.01. bis zum 06.02.2002 ist mit einem nicht natürlichen Grundwasserhaushalt zu rechnen.

Überschwemmungs- und Küstenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 136 Absatz 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Planung verursacht Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche.

Schutzgut Klima:

Eine klimatologische Beurteilung des Plangebietes bezieht sich auf das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und deren Auswirkungen auf das Gebiet. Kaltluftentstehungsgebiete bilden zu Räumen mit bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen einen klimatischen Austausch. Zu den Kaltluftentstehungsgebieten im Plangebiet zählen beispielsweise die Gehölzflächen sowie Wälder und Niederungsbereiche im Umfeld des Plangebietes.
Die Kaltluftentstehungsgebiete im Geltungsbereich üben zwar lokal wichtige Funktionen aus, bleiben aber darin räumlich sehr begrenzt und sind somit für die besiedelten Wirkungsräume ohne größere Bedeutung. Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nachhaltig betroffen. Das Plangebiet steht jedoch nicht in direkter Verbindung mit Ausgleichsräumen, wie klimatisch belasteten Räumen oder überwärmten Siedlungskernen.

Die wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen in der Planungsregion sind die privaten Haushalte (vor allem Staub und SO_2 und der Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol). Durch die angrenzende B96 ist das Plangebiet bereits von Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Laut dem Kartenportal Umwelt sind innerhalb der Grenzen des Plangebiets derzeit keine Denkmale bekannt. Weiterhin ist aufgrund des Bodenaustausches zwischen dem 07.01. und 06.02.2002 nicht mit weiteren Fundstellen zu rechnen.

Schutzgut Wechselwirkungen:

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Mensch, menschliche Gesundheit Wohn- und Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion	Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nicht Bestandteil ökosystemarer Zusammenhänge Wirkpfad Mensch- Lufthygiene, Mensch- Klima, Mensch- Landschaftsbild
Flora Biotopschutzfunktionen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Relief, Geländeklima, Grundwasser- Flurabstand, Oberflächengewässer) Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf Wirkpfade Pflanzen- Mensch, Pflanzen- Tier Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Fauna Lebensraumfunktionen	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ Biotoptypenkomplexen Anthropogene Vorbelastungen (Verlärmung, Vermüllung)
Boden Lebensraumfunktion Speicher- und Reglerfunktion Natürliche Ertragsfunktion Boden als natur- / kulturgeschichtliches Archiv	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden- Pflanzen, Boden- Wasser, Boden- Mensch Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen zu anderen Schutzgütern
Grundwasser Grundwasserdargebotsfunktion	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der

Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von den Grundwasserneubildung der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-Mensch, Grundwasser- Oberflächengewässer, Grundwasser- Pflanzen Anthropogene Vorbelastung des Trinkwassers
<u>Oberflächengewässer</u> Lebensraumfunktion Funktion im landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Flora und Fauna) Gewässer als Lebensraum für Flora und Fauna Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung) Gewässer als schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer- Pflanzen, Gewässer- Tiere, Gewässer- Mensch Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
<u>Klima</u> Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktionen	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltabfluss) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich (Klimaschutzwald) Anthropogene Vorbelastungen des Klimas

Luft Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen
Landschaft Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Leit- und Orientierungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

IX.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

- Durch das Einleiten der Niederschläge am Ort des Anfallens kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung verringert werden.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß / Verwendung gas- und wasserdurchlässiger Oberflächen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- Ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe während der Bauphase.

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefügeverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes	Absetzen und Lagern von Böden mit einer maximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauablauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch bau- und Transportverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemissionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunktionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder minderwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate außerhalb der Brutsaison
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtregimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

IX.5 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriffsbilanzierung liegen die Biotoptypenkartierung vom 06. März 2019 sowie der Entwurf des B-Planes vom 30. März 2023 zugrunde.

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- OVB – Bundesstraße
- OBV – Brache der Verkehrs- und Industrie-flächen

Durch die Planung ergibt sich Multifunktionaler Kompensationsbedarf von insgesamt 1.400,00 m^2 EFÄ. Die Kompensation erfolgt hundertprozentig extern über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Registriernummer: BRASOR-001, Landschaftszone: Ostseeküstenland).

IX.6 Standortalternativen

Zur Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des Ortseinganges soll ein zentrumnahes Mischgebiet zur Verdichtung des Stadtgebietes entstehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 30. März 2023

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

GESETZE / VERORDNUNGEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBL. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG- VORPOMMERN- REFERAT LANDSCHAFTSPLANUNG UND INTEGRIERTE UMWELTPLANUNG: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern. Schwerin: August 2003.

LAUN - LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Güstrow: 2016.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG- VORPOMMERN (2016) LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern). Schwerin: 2016.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 47 „ALTE TANKSTELLE“ DER STADT SASSNITZ

- *ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG* -

Auftraggeber

Stadt Sassnitz

Hauptstraße 34

18546 Sassnitz

Bergen auf Rügen, 30. März 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I Einleitung 4
I.1 Vorbemerkungen 4
I.2 Rechtliche Grundlagen 4
I.3 Beschreibung des Vorhabens 7
I.4 Methode 8
II Ergebnis 9
II.1 Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie 9
II.1.1 Fledermäuse 9
II.1.1.1 Breitflügelfledermaus 9
II.1.1.2 Wasserfledermaus 9
II.1.1.3 Großes Mausohr 9
II.1.1.4 Fransenfledermaus 10
II.1.1.5 Braunes Langohr 10
II.1.2 Lurche 10
II.1.2.1 Rotbauchunke 10
II.1.2.2 Wechselkröte 10
II.1.2.3 Laubfrosch 11
II.1.2.4 Knoblauchkröte 11
II.1.2.5 Springfrosch 12
II.1.2.6 Kammmolch 12
II.1.3 Kriechtiere 12
II.1.3.1 Zauneidechse 12
II.1.4 Säugetiere 13
II.1.4.1 Haselmaus 13
II.1.4.2 Fischotter 13
II.1.5 Libellen 13
II.1.6 Käfer 13
II.1.7 Falter 13
II.2 Europäische Vogelarten 14
II.2.1 Kranich 14
II.2.2 Rotmilan 14
II.2.3 Fischadler 14
II.2.4 Schreiadler 14
II.2.5 Seeadler 14
II.2.6 Schwarzstorch 15
II.2.7 Weißstorch 15

II.2.8 Wanderfalke 15
II.2.9 Weißweihe 15
II.2.10 Brutvögel 16
III. Maßnahmen 17
IV. Zusammenfassung 17
V. Quellen 18

I EINLEITUNG

I.1 Vorbemerkungen

Mit der Planung soll eine brach liegende innerörtliche, multifunktional genutzte Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes von Sassnitz genutzt werden. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche einer geregelten baulichen Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden.

Durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens beauflagt, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erarbeiten.

I.2 Rechtliche Grundlagen

Die maßgebende rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Dieses Gesetz dient der Umsetzung der

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2008/102/EG (ABl. L 323 vom 3.12.2008, S. 31) geändert worden ist (EU-Vogelschutzrichtlinie),
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2006/105/EG (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368) geändert worden ist (EU-FFH Richtlinie mit Anhängen)

Alle im Anhang IV der EU-FFH Richtlinie aufgeführten Arten unterliegen im vorliegenden Fall dem strengen europäischen Artenschutz. Gleiches gilt auf Grundlage der EU-Vogelschutzrichtlinie auch für alle heimischen Vogelarten. Das europäisch einheitliche Rechtsregime wurde vor allem durch §44 ff BNatSchG auch in nationales Recht umgesetzt, das zunächst den besonderen Artenschutz auf die weit größere Gesamtheit der besonders und/oder streng geschützten Arten bezieht:

Tier- und Pflanzenarten, die besonders und/oder streng geschützt sind, werden durch die § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bestimmt:

Folgende Arten sind besonders geschützt:

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

b) nicht unter a) fallende

    a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anh. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

b. europäische Vogelarten,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind; (entspricht BArtSchV Anh. I, Spalte 2)

Des Weiteren sind folgende besonders geschützte Arten zusätzlich streng geschützt:

Besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anh. I, Spalte 3)

aufgeführt sind.

Im vorliegenden Fall reduziert sich die Grundgesamtheit der zu prüfenden Arten jedoch auf Grundlage des §44 (5) BNatSchG auf alle europarechtlich besonders bzw. besonders und streng geschützten Arten: Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der EU-FFH RL.

Für alle besonders und streng geschützten Arten gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Punkt 1 bis 4 BNatSchG:

<u>Tötungsverbot:</u>

„Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

<u>Störungsverbot:</u>

„Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

<u>Schädigungsverbot:</u>

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besondersgeschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot für Pflanzen:

„Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

I.3 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll eine 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 geregelten baulichen Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden. Weiterhin ist 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.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 2.800,00 m². Auf einer Teilfläche von 1.850,00 m² soll das Mischgebiet entstehen.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

(Quelle: Digitale Orthophotos Mecklenburg-Vorpommern. Stand 30. März 2023 – ohne Maßstab)

Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“

(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 30. MÄRZ 2023)

I.4 Methode

Es werden, auf der Grundlage von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen, diejenigen der genannten Arten, die zu den Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der EU-FFH RL gehören, zu ermitteln, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen oder für die die mit der Planung bezweckten Vorhaben mit Sicherheit keine Auswirkungen haben. Soweit Arten, die möglicherweise beeinträchtigt werden können, auftreten, wird überprüft inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Weiterhin wird zusätzlich zu dem Planungsgebiet die angrenzende Flächen und insbesondere das Waldgebiet des Tribberbaches beachtet.

II ERGEBNIS

II.1 Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie

II.1.1 Fledermäuse

Im Folgenden werden Fledermausarten betrachtet, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen können. Weitere in Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz nicht zu erwarten.

II.1.1.1 Breitflügelfledermaus

Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) besiedelt viele verschiedene Lebensräume und ist kaum auf Wald angewiesen. Die Jagdgebiete sind offene Flächen mit Baumreihen, die als Windschutz dienen. Sie bezieht verschiedene Quartiere. In Städten sind dies oft Spalten und Hohlräume in Häusern aber auch in Baumhöhlen und Fledermauskästen werden als Quartier bezogen. Winterquartiere sind wahrscheinlich in Häusern zu finden.

Im Plangebiet sind demensprechend keine Quartiere zu erwarten. Als Jagdgebiet könnte es in Betracht gezogen werden, aber durch die starke anthropogene Vorbelastung des Plangebiets, die dadurch resultierende Verringerung möglicher Jagdbestände und die Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B96 ist mit *E. serotinus* nicht zu rechnen.

II.1.1.2 Wasserfledermaus

Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) findet ihre Quartiere überwiegend in Baumhöhlen von Laubbäumen. Es werden auch Spalten, Astlöcher und Fledermauskästen bezogen. Winterquartiere sind Räumlichkeiten, die im Winter frostfrei bleiben, eine hohe Luftfeuchtigkeit haben und ungestört bleiben, wie zum Beispiel Höhlen, Stollen, Kellern oder Bunkeranlagen. Jagdgebiete sind offene Wasserflächen, langsam fließende Bäche und kleine Flüsse. Dabei sind die Ufer oft gehölzreich, sodass es zum Windschutz kommt.

Im Plangebiet sind weder Jagdgebiete noch Quartiere zu erwarten. Im angrenzenden Bereich um den Tribberbach könnten Wasserfledermäuse vorkommen. Durch die Maßnahmen im Plangebiet sind aber keine Auswirkungen zu erwarten.

II.1.1.3 Großes Mausohr

Das Große Mausohr (*Myotis myotis*) hat Quartiere auf Dachböden von Kirchen, Klöstern, Schlössern und Gutshäusern. Baumhöhlen, Stollen und unterirdische Höhlen werden selten auch genutzt. Als Jagdgebiete werden laubholzreiche Wälder mit geringer Bodenbedeckung, frisch gemähte Wiesen, abgeweidetes Grünland und abgeerntete Äcker beschrieben. Dabei enthalten die Jagdgebiete zu etwa 40% geeignete Waldflächen. Winterquartiere sind große, sehr feuchte und frostfreie unterirdische Räume, wie zum Beispiel Keller.

Im Plangebiet sind keine Quartiere zu erwarten. Weiterhin ist ein Jagdgebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Ein mögliches Vorkommen beschränkt sich auf den angrenzenden Wald. Durch die Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf *M. myotis* zu erwarten.

II.1.1.4 Fransenfledermaus

Die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) nutz als Lebensraum primär Wälder. Dabei befinden sich Quartiere vor allem in Baumhöhlen, Baumspalten und Fledermauskästen. Selten werden Quartiere in Gebäuden, wie zum Beispiel in Dachstühlen, bezogen. Jagdgebiete sind offene lebensräume wie zum Beispiel Streuobstwiesen oder Weiden mit Hecken oder Bäumen. Winterquartiere sind Höhlen, Stollen oder Keller.

Dementsprechend sind Jagdgebiete und Quartiere im Plangebiet nicht zu erwarten. Im angrenzenden Wald ist das Vorkommen möglich, die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet beeinträchtigen *M. nattereri* aber nicht.

II.1.1.5 Braunes Langohr

Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) kommt primär in Waldgebieten vor. Jagdgebiete sind im Wald sowie an Waldrändern, Gebüschen und Hecken zu finden. Dabei werden Laubwälder bevorzugt. Quartiere im Sommer sind Baumhöhlen oder Spalträume aber auch Dachböden in Siedlungsbereichen. Winterquartiere sind frostfreie Höhlen, Stollen und Keller, aber auch frostfreie Baumhöhlen werden genutzt.

Quartiere sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Jagdgebiete können im Plangebiet vorkommen, durch die starke anthropogene Vorbelastung und die Immission durch die Bundesstraße B96 ist eine Beeinträchtigung des Jagdgebietes wahrscheinlich schon vorhanden. Durch die festgesetzten Maßnahmen direkt kommt es zu keine Beeinträchtigung von *P. auritus*.

II.1.2 Lurche

Im Folgenden werden Lurche betrachtet, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen können. Weitere in Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz nicht zu erwarten.

II.1.2.1 Rotbauchunke

Als Laichgewässer und Sommerlebensraum für die Rotbauchunke (Bombina bombina) werden stehende, sich schnell erwärmende Gewässer beschrieben, wie zum Beispiel Sölle, Weiher Kleinseen und überschwemmtes Grünland. Außerhalb der Laichzeit hält sie sich in der Nähe auf und als Winterquartier werden unter anderem Nagerbauten, Erdspalten und Hohlräume im Boden genutzt. Die Gewässer werden oft mit anderen Amphibienarten geteilt.

Aufgrund fehlender Wasserflächen im Plangebiet ist das Vorkommen von *Bombina bombina* nicht zu erwarten. Der im Wald liegende Tribberbach ist aufgrund des Waldschattens nicht als Laichgewässer und Sommerlebensraum geeignet. Als Winterquartier könnte das Plangebiet in Betracht kommen, aber durch fehlende Laichgewässer in der Nähe ist dies auszuschließen.

II.1.2.2 Wechselkröte

Die Wechselkröte (*Bufo viridis*) bevorzugt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Offenlandhabitate mit grabfähigen Böden. Als Laichgewässer werden flache, vegetationsarme Gewässer bevorzugt welche sich durch eine hohe Sonnenexposition schnell erwärmen. Laich wird

aiauch in flachen Teilen von Teichen oder Weiher abgesetzt. Abgrabungsgewässer wie Ton-, Mergel-, Kies- und Sandgruben gehören auch zu möglichen Laichgewässern. Generell fühlt sich die Wechselkröte in der Nähe von menschlichen Siedlungen wohl. In Dorf-, Garten- sowie Parkteiche und sogar Regenrückhaltebecken von Autobahnen, Schönungs-, Klär- und Sickerteiche, Absetzbecken oder Betonbecken in Freibädern sind sie anzutreffen. Sogar in Gewässern mit einem Salzgehalt von bis zu 12 ‰ können sie sich erfolgreich vermehren.

Als Landhabitate werden Abgrabungen, Bahndämme, Schuttplätze, Abraumhalden, Trocken- oder Halbtrockenrasen Deiche, Gärten, Friedhöfe oder Obstplantagen beschrieben. Wälder oder geschlossene Gehölzbestände werden aber gemieden. Die Wanderung von Individuen beschränkt sich auf wenige hundert bis etwa 1.000 m zum Laichgewässer.

Aufgrund fehlender passender Laichgewässer im und um das Plangebiet ist mit *B. viridis* nicht zu rechnen. Als mögliches Landhabitat kommt das Plangebiet in Betrachtung, aber durch die hohe Ortstreue zum Laichgewässer ist das Vorkommen als unwahrscheinlich einzustufen.

II.1.2.3 Laubfrosch

Der Laubfrosch (*Hyla arborea*) bewohnt sonnenexponierte Uferzonen mit reich strukturieren Biotopen von Gewässern und angrenzende Waldränder, Feldhecken oder Gebüschgruppen. Wiesen, Weiden und Gärten werden ebenfalls als geeigneten Lebensraum beschrieben. Laichgewässer sind überwiegend Weiher, Teiche und Altgewässer mit intensiver Besonnung und reich strukturierte Ufer. Als Sommerlebensraum werden Schilfgürtel, Gebüsche, Waldränder, Feuchtwiesen und vernässte Ödlandflächen bevorzugt. Gemieden werden das innere des Waldes und freie Ackerflächen. Als Winterquartier werden Wurzelhöhlen und Erdhöhlen genutzt. Diese befinden sich generell in der Nähe der Laichgewässer.

Der angrenzende Wald um den Tribberbach ist als Laichgebiet und Lebensraum nicht geeignet. Ebenfalls ist das Plangebiet als Lebensbereich ungeeignet. Das Vorkommen von *H. arborea* ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

II.1.2.4 Knoblauchkröte

Die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) besiedelt Dünen und Deiche im Küstengebiet und offee Lebensräume mit lockeren Böden zum eingraben. Darunter fallen Gärten, Äcker, Wiesen, Weiden und Parkanlagen sowie Abgrabungen, Industriebrache und Militärgelände. Selten lebt sie aber in Waldgebieten. Als Laichgewässer werden Sölle, Weiher, Teiche, Altwässer, Seen, Moorgewässer und Abgrabungsgewässer bevorzugt. Das Gewässer muss gute, vertikal ausgeprägte Strukturen enthalten und sollte sonnig bis halbschattig sein. Winterquartiere findet die Knoblauchkröte im Boden mit einer Eingrabtiefe von bis zu 1,5 m. Es werden aber auch Keller, Schächte und Mauselöcher verwendet.

Der Tribberbach ist als Laichgebiet ungeeignet. Weiterhin ist das Plangebiet prinzipiell als Landhabitat geeignet, aber durch die starke anthropogene Vorbelastung, wie zum Beispiel hohe Nutzung des Geländes oder die Verdichtung des Bodens nach dem bodenaustausch im Februar 2002, ist mit *P. fuscus* im und um das Plangebiet nicht zu rechnen.

II.1.2.5 Springfrosch

Der Springfrosch (*Rana dalmatina*) bevorzugt sonnenexponierte und vegetationsreiche Laichgewässer. Dazu zählen Moorgewässer, Waldweiher, Teiche und Gräben. Er lebt bevorzugt im Laubwald mit einer gut ausgeprägten Krautschicht und einem hohen Totholzanteil. Tagesverstecke findet er in Kleinsäugergängen und Baumstümpfen.

Ein möglicher Lebensraum für den Springfrosch ist der angrenzende Wald um den Tribberbach. Durch das Fehlen eines sonnenexponierten Laichgewässers ist das aber unwahrscheinlich. Weiterhin bildet das plangebiet keinen optimalen Lebensraum für *R. dalmatina* und deshalb ist nicht mit ihm zu rechnen.

II.1.2.6 Kammmolch

Der Kammmolch (*Triturus cristatus*) bevorzugt Stillgewässer wie Sölle, Weiher, Kleinseen, Teiche sowie Abgrabungsgewässer wie Kies- oder Sandgruben als Laichgewässer. Dabei sollen diese Gewässer eine Mindesttiefe von 0,5 m haben, sonnexponiert sein und eine gut entwickelte Submersvegetation sowie einen strukturierte Gewässerböden haben. Als Landhabitat werden Laub- bis Nadelwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen, Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiden beschrieben. Diese befinden sich maximal 1.000 m vom Laichgewässer entfernt. Winterquartiere sind ähnliche, frostfreie Strukturen, tiefere Bodenschichten und Kellern.

Einen möglichen Lebensraum um das Plangebiet könnte der Wald um den Tribberbach sein. Dieser ist, aufgrund der Anforderungen des Kammmolches, als Laichgewässer aber ungeeignet. Weiterhin befinden sich im Plangebiet keine geeigneten Laichgewässer oder Landhabitate. Somit ist mit *T. cristatus* im Plangebiet nicht zu rechnen.

II.1.3 Kriechtiere

Im Folgenden werden Kriechtiere betrachtet, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen können. Weitere in Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz nicht zu erwarten.

II.1.3.1 Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt bevorzugt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen, Ruderalfluren, Abgrabungsflächen, verschiedenste Aufschlüsse und Brachen sowie Parklandschaften, Friedhöfe und Gärten. Das Habitat weißt eine sonnexponierte Lage, ein lockeres Substrat, unbewachsene Teilflächen, spärliche bis mittlere Vegetation sowie Kleinstrukturen wie Steine und Totholz. Weiterhin dienen Fels- und Erdspalten, Kleinsäugerbauten oder selbstgegrabene Röhren als Winterquartier.

Mit *L. agilis* ist im und um das Plangebiet aufgrund der schattigen Lage durch den Wald zur Südseite nicht zu rechnen.

II.1.4 Säugetiere

Im Folgenden werden Säugetiere betrachtet, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen können. Weitere in Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz nicht zu erwarten.

II.1.4.1 Haselmaus

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) lebt in allen Waldgesellschaften und -altersstufen, Feldhecken und Gebüschen. Im Sommer werden Nester in einer Höhe von 1 bis 33 m angelegt. Gerne lebt sie in Beerensträuchern und Haselnussvorkommen. Wichtig ist ein großes zusammenhängendes Waldvorkommen, da sich die Haselmaus sehr selten auf dem Boden fortbewegt.

Im Plangebiet befindet sich kein geeignetes Habitat für die Haselmaus. Weiterhin könnte sie im Wald um den Tribberbach vorkommen, dieser ist aber für die Haselmaus zu klein. Somit ist mit *M. avellanaris* im Plangebiet nicht zu rechnen.

II.1.4.2 Fischotter

Der Fischotter (*Lutra lutra*) besiedelt die meisten semiaquatischen Lebensräume. Dazu zählen Ströme, Flüsse, Bäche, Seen, Teiche sowie Sumpf und Bruchflächen. Weiterhin besiedelt er auch Torfstriche oder Teiche. Der wichtigste Teil ist dabei das Ufer. Hier ist eine Strukturvielfalt, wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme, Röhricht- und Schilfzonen sowie Baum- und Strauchsäume. Als sehr mobile Art beansprucht der Fischotter große Reviere. Die Hauptaktivität beschränkt sich auf die Nachtstunden.

Im Plangebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche nicht mit dem Fischotter zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, dass im/um den Tribberbach ein Vorkommen existiert. Laut Umweltkartenportal befindet sich das Plangebiet aber außerhalb der Verbreitungsraster und Totfunde sind ebenfalls nicht in der Nähe zu verzeichnen. Somit ist im Plangebiet nicht mit *L. lutra* zu rechnen.

II.1.5 Libellen

In Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Libellenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz im Plangebiet nicht zu erwarten.

II.1.6 Käfer

In Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Käferarten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz im Plangebiet nicht zu erwarten.

II.1.7 Falter

In Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Tag- und Nachtfalterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sind laut Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz im Plangebiet nicht zu erwarten.

II.2 Europäische Vogelarten

II.2.1 Kranich

Der Kranich (*Grus grus*) brütet versteckt in Feuchtgebieten und Mooren. Er gehört zu den Zugvögeln, welche jedes Jahr im Mittelmeerraum und in Nordafrika überwintert. Während des Zuges rasten oft mehrere tausend Tiere auf Feldern und Feuchtgebieten. In Deutschland brüten etwa 11.000 Tiere.

Im Raster um das Plangebiet wurden maximal ein Brutplatz laut Umweltkarten MV gesichtet. Aufgrund der Anforderung des Kranichs an ein ungestörtes Feuchtgebiet ist in und um das Plangebiet nicht mit einem Brutplatz zu rechnen. Weiterhin ist durch anthropogene Nutzung und starker Lärmbelastung durch die B96 im und um das Plangebiet kein Rastplatz zu erwarten.

II.2.2 Rotmilan

Der Rotmilan (*Milvus milvus*) ist ein häufig in Deutschland vorkommender Greifvogel. Er bevorzugt Felder, Wiesen und Feldgehölze vor allem in Landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaften. Als Nahrung dienen andere Vögel, Nagetiere und Aas.

Im Raster um das Plangebiet wurden laut Umweltkarten MV ein Brutpaar gefunden. Aufgrund der Ansprüche an den Lebensraum ist *M. milvus* im und um das Plangebiet aber nicht zu erwarten.

II.2.3 Fischadler

Der Fischadler (Pandion haliaetus) lebt in der Nähe von Süßwasserseen und küstennahen Brackwassern. Er baut Nester in der Baumkrone von freistehenden Bäumen. Er ernährt sich ausschließlich von Fisch.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Fischadlern um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Aufgrund der Anforderung an seinen Lebensraum befindet sich im und um das Plangebiet kein möglicher Brutplatz. Somit ist mit *P. haliaetus* im Plangebiet nicht zu rechnen.

II.2.4 Schreiadler

Der Schreiadler (*Clanga pomarina*) hat seinen Lebensraum in dünn besiedelten, abgelegenen Waldgebieten. Er lebt sehr zurückgezogen und ernährt sich von Kleinsäugern, Vögeln. Amphibien, Insekten und Reptilien. Er gehört zu den Zugvögeln und zieht jedes Jahr nach Südafrika.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Schreiadler um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Aufgrund der sehr hohen Anforderungen an seinen Lebensraum, die aufgrund der Lärmimmission der Bundesstraße B96 im und um das Plangebiet nicht erfüllt sind, ist mit *C. pomarina* nicht zu rechnen.

II.2.5 Seeadler

Der Seeadler (Haliaeetus albicilla) findet seine Nahrung in großen Seen, an der Küste oder in Flüssen. Dazu zählt hauptsächlich Fisch aber auch Säugetiere, Vögel und Aas. Er baut seine Nester in alten, stabilen Bäumen oder an Klippen. Er gehört zu den Standvögeln und ist das gesamt Jahr heimisch.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Seeadler um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Jagdmöglichkeiten im Bereich um die Ostsee bestehen, aber durch die Anforderungen an sein Horst ist im und um das Plangebiet mit *H. albicilla* nicht zu rechnen.

II.2.6 Schwarzstorch

Der Schwarzstorch (Ciconia nigra) lebt zurückgezogen in großen, alten Laub- bis Mischwäldern mit Bächen, Flüsse, Teiche oder Moore in der Nähe. Ebenfalls wird das Bergland bevorzugt. Seine Nahrung besteht aus Amphibien und Fische sowie selten auch Kleinsäuger und Insektenlarven. Er zieht jedes Jahr zum Überwintern nach Nordafrika und Südeuropa.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Schwarzstorchen um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Aufgrund der Anforderung an seinen Lebensraum, die aufgrund der Lärmimmission der Bundesstraße B96 nicht erfüllt sind, ist mit *C. nigra* im und um das Plangebiet nicht zu rechnen.

II.2.7 Weißstorch

Der Weißstorch (*Ciconia ciconia*) hat seinen Lebensraum in offenen Kulturlandschaften mit Feuchtwiesen, Fließgewässern, Weiden und Wiesen. Seine Nester baut er auf Schornsteinen, Dächern, Masten und Kirchtürmen. Zu seiner Nahrung gehören Mäuse, Amphibien, Reptilien, Regenwürmer und Insekten. Er gehört zu den Zugvögeln.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Weißstorchen um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Aufgrund seiner Anforderung an den Nestplatz ist im Plangebiet nicht mit einem möglichen Brutplatz zu rechnen. Weiterhin sind die Anforderungen an seinen Lebensraum ebenfalls nicht erfüllt. Deshalb ist im und um das Plangebiet mit dem Vorkommen von *C. ciconia* nicht zu rechnen.

II.2.8 Wanderfalke

Der Wanderfalke (*Falco peregrinus*) brütet in Waldgebieten, an Felswänden, in Kirchtürmen und an Brückenpfeilern. Zur jagt benötigt er große Freiflächen, auf denen fast ausschließlich Vögel erbeutet werden. Hierzulande gehört er zu den Standvögeln.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine von Wanderfalken um das Plangebiet besetzten Horste erfasst. Aufgrund der Anforderungen an das Brutgebiet und die benötigte große Freifläche zur Jagd ist mit dem *F. peregrinus* im und um das Plangebiet nicht zu rechnen.

II.2.9 Weißweihe

Die Weißweihe (*Circus pygargus*) lebt in Buschland, Grasland, sowie Fachgebieten oder Kulturland mit ausreichend großer Freifläche. Nester werden in großer Vegetation am Boden errichtet und Zur Nahrung gehören kleine Vögel und Säugetiere. Sie gehört zu den Zugvögeln und teilweise Brütet sie in Deutschland oder ist nur auf durchreise zu geeigneten Brutgebieten.

Es wurden laut Umweltkarte MV keine Weißweihen in und um das Plangebiet beobachtet. Aufgrund der Anforderungen an den Lebensraum ist mit der Weißweihe im und um das Plangebiet nicht zu rechnen.

II.2.10 Brutvögel

Aufgrund fehlender Altbäume und damit verbundenem fehlenden Höhlen-/ Halbhöhlenangebot ist im Plangebiet nicht mit Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu rechnen.

Weiterhin ist durch fehlende Jungbäume und Sträucher im Plangebiet nicht mit Busch- oder Baumbrütern zu rechnen. Das Vorkommen dieser ist in den angrenzenden Baumreihen nicht auszuschließen, aber durch die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan ist mit einer Beeinträchtigung dieser nicht zu rechnen.

Bedingt durch die Lage des Untersuchungsgebiets ist mit Nahrungsgästen aus angrenzenden Bereichen, wie der Gartenanlage, zu rechnen. Das antreffen von Vögeln wie zum Beispiel der Amsel (*Turdus merula*), der Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder der Singdrossel (*Turdus philomelos*) ist zu erwarten. Diese brüten auf der Fläche im plangebiet nicht und es kommt zu keiner Beeinträchtigung durch die Maßnahmen.

Bodenbrüter sind auf der Fläche des Plangebiets aufgrund anthropogener Vorbelastung, Nutzung der Fläche und Immission der Bundesstraße B96 unwahrscheinlich anzutreffen. Aufgrund der starken Gefährdung sollte dennoch von März bis Juli Vorsicht geboten sein. Auf angrenzenden Flächen ist nicht mit Bodenbrüter zu rechnen, da sich dort Parkplatz, Tankstelle, Wald und Kleingartenanlage befinden, die keinen geeigneten Lebensraum für Bodenbrüter darstellen.

III. MAßNAHMEN

Es müssen keine zusätzlichen Maßnahmen getroffen werden.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der Datenlage sind mit keinen Arten des Anhangs IV der EU-FFH RL oder durch den Bebauungsplan betroffene Europäischen Vogelarten in oder um das Plangebiet zu erwarten. Es besteht kein Handlungsbedarf um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 30. März 2023

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

V. QUELLEN

KARTENPORTAL UMWELT, LUNG M-V. Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de, letzter Abruf 07.03.2022.

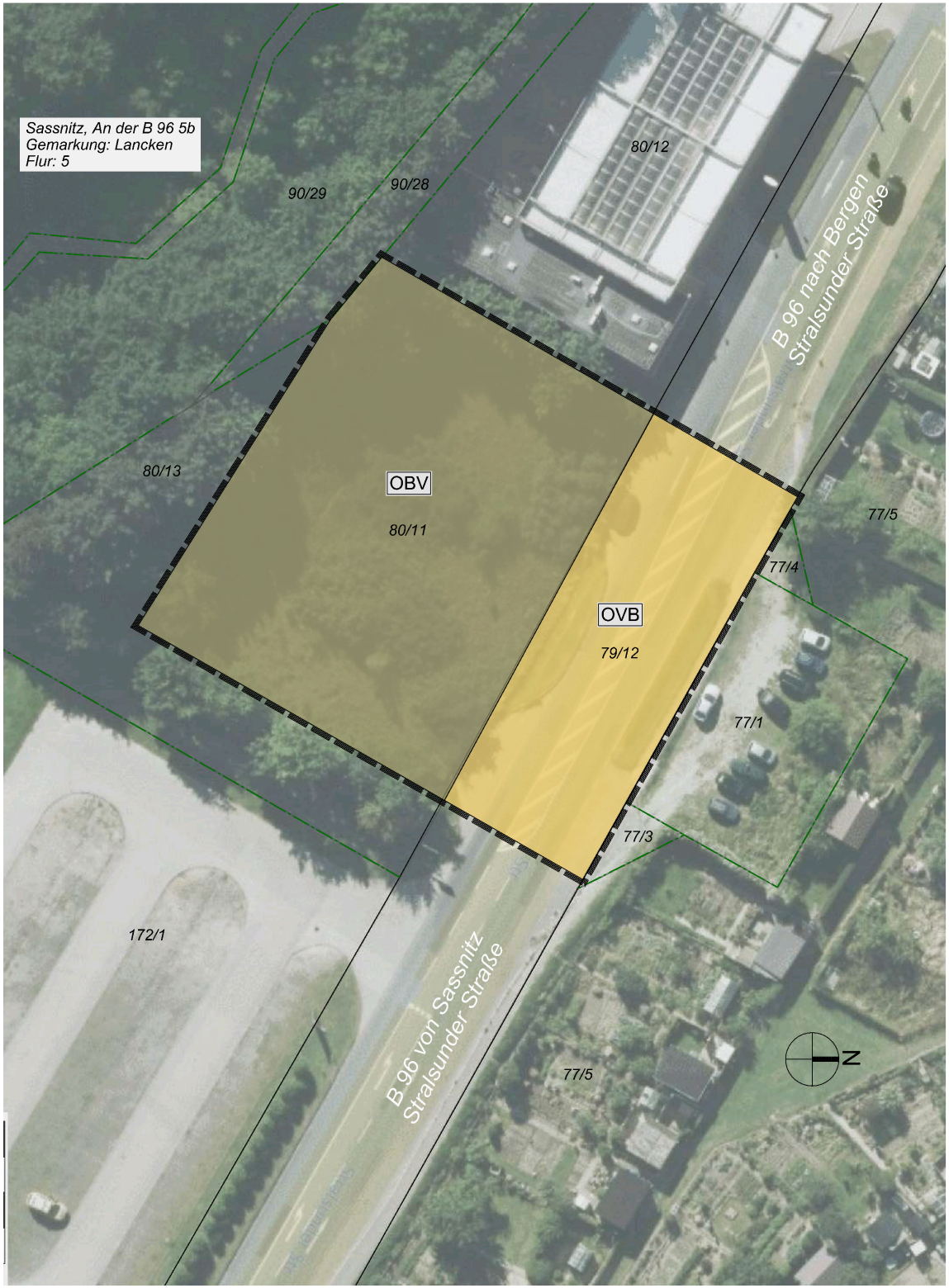
Artenportraits, Bundesamt für Naturschutz. Online. Im Internet unter: https://www.bfn.de/artenportraits, letzter Abruf 07.03.2022.

Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie, LUNG M-V. Online. Im Internet unter: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm, letzter Abruf 07.03.2022.

Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, LUNG M-V. Im Internet unter: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf.

NABU-Vogelporträts, NABU. Online. Im Internet unter: https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraets/index.html, letzter Abruf 15.03.2022.

The International Union for Conservation of Nature’s Red List of Threatened Species: Montagu's Harrier. Online. Im Internet unter: https://www.iucnredlist.org/species/22695405/201058261, letzter Abruf 15.03.2022.



Biotoptypen

14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

14.7 Verkehrsflächen (OV)

OVB — 14.7.6 Bundesstraße (OVB)

14.11 Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete (OB)

OBV — 14.11.3 Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)
hier: ehemalige Tankstelle

Sonstige

Untersuchungsgebiet

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

Übersichtslageplan - ohne Maßstab -

Stadt Sassnitz auf Rügen
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

1 : 500
Bergen, d. 06.03.2019, Stand 06.08.2021

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

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