

## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 53 der Innenentwicklung „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ der Stadt Sassnitz



Quelle: SIGMA PLAN © WEIMAR GMBH, Eigenes Foto

## ENTWURF



**Stadt Sassnitz**  
Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Januar 2026

Erarbeitung der Planzeichnung und  
Begründung zum Bebauungsplan durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH  
Regionalbüro Rügen  
[www.sigmaplan.de]



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3. Übergeordnete Planung und Konzepte.....	5
1.4. Verfahren und Verfahrensablauf.....	8
<b>2. Planungsbericht</b> .....	<b>9</b>
2.1. Planungsbeschreibung.....	9
2.2. Festsetzung der Bebaubarkeit.....	10
2.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2.2. Maß der Bebauung.....	11
2.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.2.4. Bauweise.....	12
2.2.5. Nebenanlagen.....	13
2.3. Verkehrsflächen.....	13
2.4. Versorgungsflächen.....	13
2.5. Natur und Umwelt.....	14
2.5.1. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	14
2.5.2. Schutzgut Boden.....	15
2.5.3. Schutzgut Wasser.....	15
2.5.4. Schutzgut Luft und Klima.....	15
2.5.5. Schutzgut Mensch.....	15
2.5.6. Schutzgut Fläche.....	16
2.5.7. Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild.....	16
2.5.8. Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	16
2.6. Vorkehrung zum Immissionsschutz.....	16
2.7. Bauordnerische Festsetzungen.....	17
2.7.1. Dachformen.....	17
2.7.2. Anlagen zur Energiegewinnung.....	17
2.7.3. Fassadengestaltung.....	17
2.8. Kennzeichnung und Hinweise.....	17
<b>3. Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
<b>4. Zusammenfassung</b> .....	<b>18</b>
4.1. Auswirkung des Bebauungsplans.....	18
4.6. Maßnahmen zur Planverwirklichung.....	19
4.7. Kosten und Finanzierung.....	19
4.8. Flächenbilanz.....	19

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abb. 1: Altersstruktur in Sassnitz und Landkreis Vorpommern Rügen .....</b>	<b>3</b>
<b>Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Sassnitz .....</b>	<b>4</b>
<b>Abb. 3: Bestand Kegelbahn, eigenes Foto .....</b>	<b>4</b>
<b>Abb. 4: Baumbestand.....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 5: Raumstrukturkarte, LEP 2014.....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 6: Kartenausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Entwurf 2024 .....</b>	<b>6</b>
<b>Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz .....</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 8: Schwarzplan mit möglicher Bebauung .....</b>	<b>11</b>
<b>Abb. 9: Blick von der Hermann-Bebel-Str.....</b>	<b>12</b>

## **Tabellenverzeichnis**

<b>Tab. 1: Flächenbilanz Planung, .....</b>	<b>19</b>
---	-----------

## 1. Einleitung

### 1.1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

#### Anlass und Erforderlichkeit

Die Grundstücke Victoriastraße 1, 1b, 2, 3, 4, 5a, 6 und 6a befinden sich zurzeit nicht in Nutzung und sind als unbeplante Flächen im Innenbereich planungsrechtlich einzustufen. Um die städtebauliche Entwicklung und die Einfügung in die vorhandenen Bestandsbebauung zu wahren, naturschutzrechtliche Aspekte und die Belange des Denkmalschutzes ausreichend zu berücksichtigen, hat die Stadt Sassnitz am 05.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 gefasst.

#### Folgende Planungsziele werden verfolgt:

Die zentrale Lage der Fläche und die vorherige Nutzung macht das Grundstück für eine Entwicklung besonders interessant. So kann der Grundsatz der behutsamen Nachverdichtung und der Schonung wertvoller und unversiegelter Flächen am Rande des Siedlungskerns der Stadt verfolgt werden.

Übergeordnete Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes werden durch die Planung mit einbezogen und im Rahmen der Angebotsplanung ausreichend berücksichtigt.

Die Schaffung eines zeitgemäßen und attraktiven Angebotes von Wohnraum hat für die Stadt Sassnitz eine hohe Bedeutung. Neben Angebot für Familien, Paare Alleinstehende sollen mit dieser Planung auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum verfolgt werden. Hierfür muss zum Beispiel ausreichend überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. So kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für beide Wohnformen geschaffen werden.

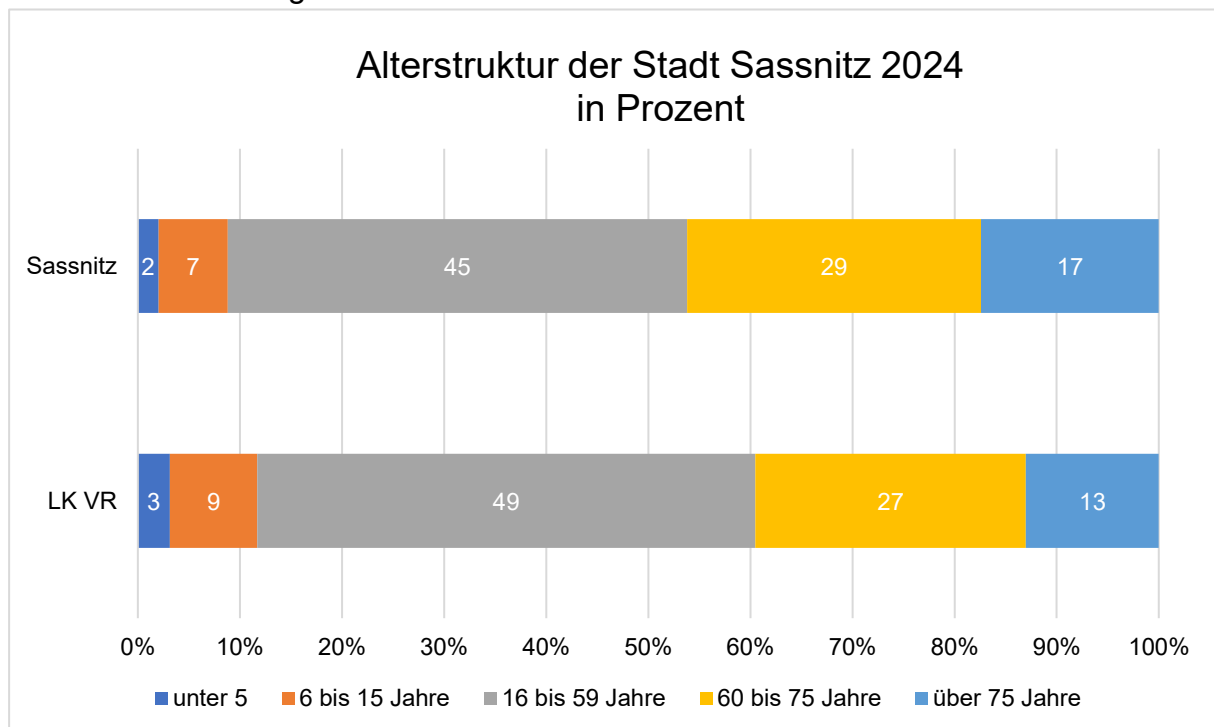


Abb. 1: Altersstruktur in Sassnitz und Landkreis Vorpommern Rügen, Quelle: Statistisches Amt M-V 2024

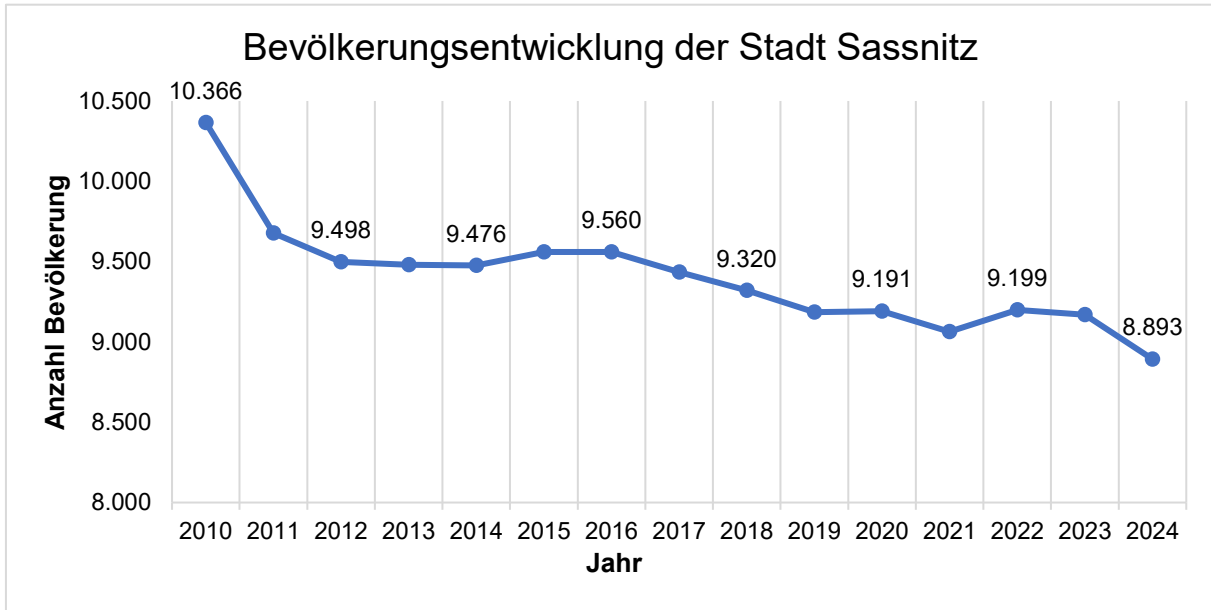


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Sassnitz, Statistisches Amt M-V 2024

## 1.2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 315 teilweise, 324/2, 324/3, 324/4, 324/5, 325/1, 325/2, 326/1, 326/2 der Gemarkung Sassnitz, Flur 5.

Der Geltungsbereich schließt die Victoriastraße als Straßenverkehrsfläche durch das Flurstück 315 mit ein. Auf dem Grundstück befindet sich nordwestlich auf den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 326/1 und 326/2 ein eingeschossiges Gebäude, welches als Kegelbahn genutzt wird.



Abb. 3: Bestand Kegelbahn, eigenes Foto

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch eine mit Rasen bewachsene Grünfläche aus und weist keine weiteren baulichen Anlagen auf. Nordwestlich des Geltungsbereiches innerhalb der Flurstücke 326/1 und 326/2 befinden sich zwei Buchen.



Abb. 4: Baumbestand, Quelle: eigenes Foto

### 1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

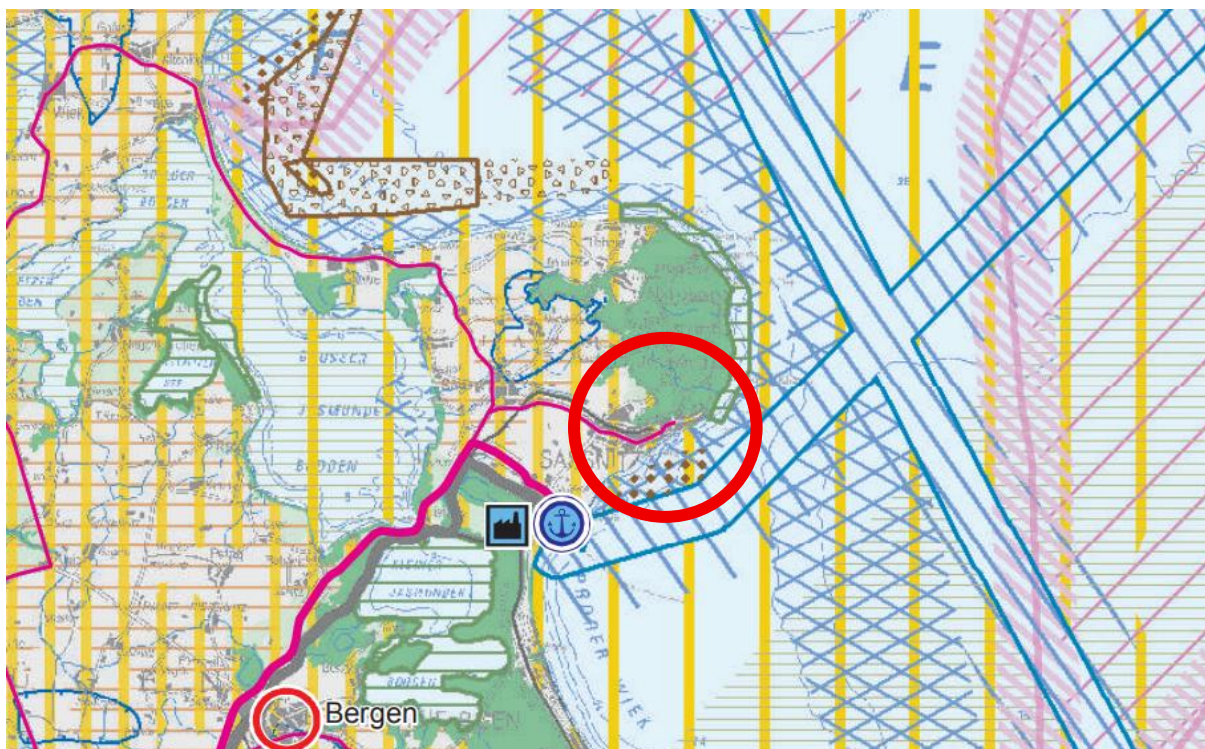


Abb. 5: Raumstrukturkarte, LEP 2014, Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit

Die Stadt Sassnitz ist dem Mittelbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen zugeordnet.

Sassnitz ist Vorbehaltsgebiet für Tourismus und ebenso marines Vorbehaltsgebiet für Rohstoffe. Durch den Hafen Port Mukran ist Sassnitz Standort für hafenauffine Industrie- und Gewerbeunternehmen sowie ein landesweit bedeutsamer Seehafen.

Grundzentren und zentrale Orte sind im Raumentwicklungsprogramm festzulegen (vgl. LEP 2016, S. 26).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010) und Entwurf 2024 (RREP-Entwurf 2024)

Gemäß der raumordnerischen Festlegung ist Sassnitz als Grundzentrum dargestellt. Als Grundzentrum versorgt Sassnitz ebenso den festgelegten Nahbereich mit Leistungen des Grundbedarfs und ist Vorrangstandort der Daseinsvorsorge (vgl. RREP 2024, S. 9). Zur Daseinsvorsorge zählt ebenso Wohnraum, der der Bevölkerung zur Verfügung stehen soll.

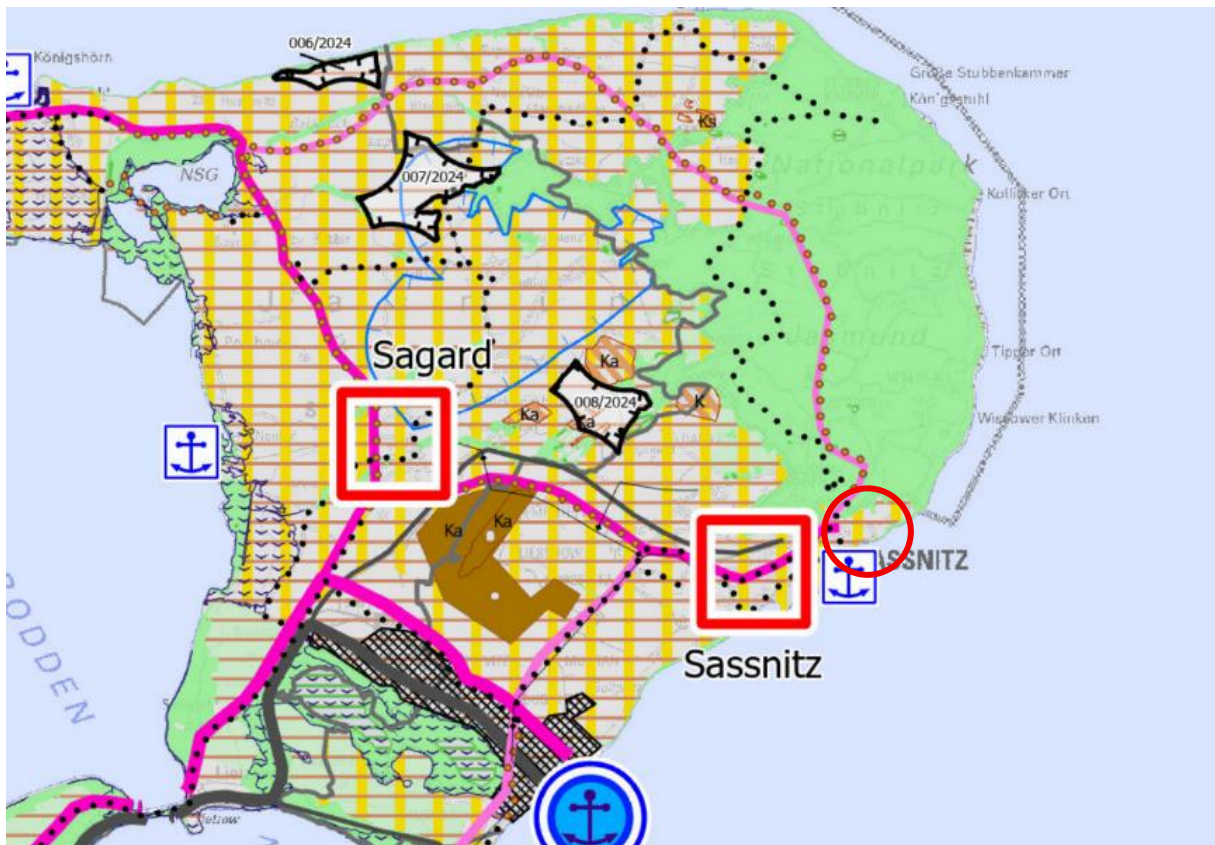


Abb. 6: Kartenausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Entwurf 2024, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Sassnitz ist ebenfalls im Entwurf aus dem Jahr 2024 weiterhin ein Tourismusschwerpunkt, allerdings wird ebenfalls auf die „schleichende Verdrängung von Dauerwohnen durch Ferienwohnen“ (Entwurf RREP 2024, S. 43) hingewiesen. Dies hat ebenso Auswirkungen auf das Wohnraumangebot für Fachpersonal aus der Tourismusbranche.

Im Landkreis Vorpommern-Rügen sind attraktive Angebote für Senioren zu schaffen, indem natürlichen Voraussetzungen mit Angeboten der Gesundheitswirtschaft für die

Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden. Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen sollen bedarfsgerecht, barrierefrei und städtebaulich integriert, in guter Nähe zur Infrastruktur und mit optimaler ÖPNV-Anbindung ausgewiesen werden (vgl. RREP 2010, S. 9).

In den zentralen Orten sollen Angebote der Alten- und Behindertenhilfe vorgehalten werden. Neue Standorte sind in den städtebaulichen Bestandsstrukturen zu integrieren (vgl. RREP-Entwurf 2024, S. 73).

Durch die Ermöglichung von Wohnraum in verschiedenen Formen und der Schaffung des Planungsrechtes kommt die Stadt Sassnitz dem Auftrag der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung nach.

### Flächennutzungsplan

Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Dieser stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot).

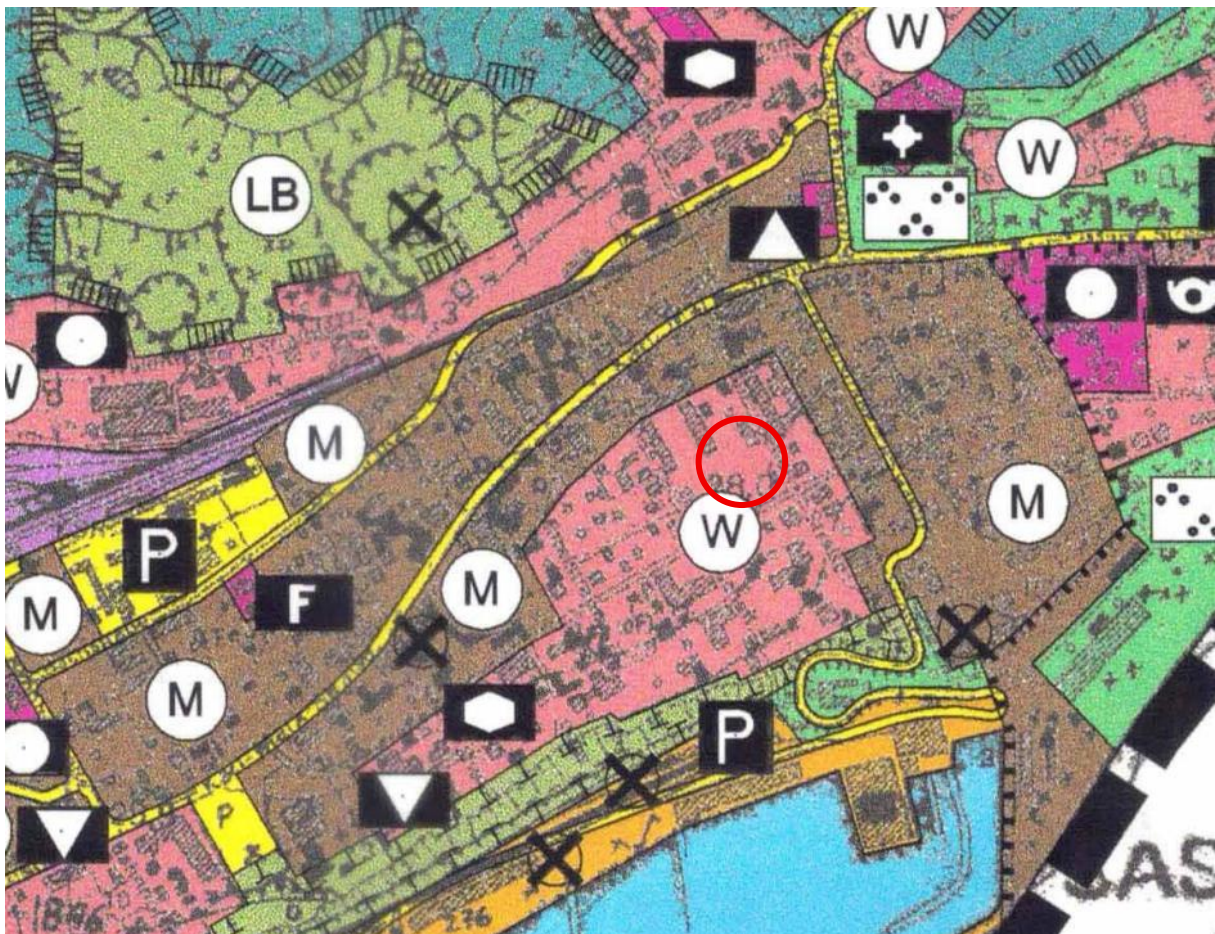


Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz, Quelle: B-Plan Pool

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)

Die Stadt Sassnitz hat im Jahr 2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 das zweite Mal fortgeschrieben und damit eine Grundlage für die gegenwärtige Stadtentwicklung und -planung geschaffen.

Die Anzahl der Personen ab 65 Jahren hat sich in Sassnitz von 2002 mit 2.202 Personen im Jahr 2016 auf 3.081 Personen erhöht. Dies ist ein Anstieg von insgesamt 28 %. Zusätzlich ist der Anteil an der Gesamtbevölkerung dadurch von 2002 bis 2016 von 20,0 auf 31,3 % gewachsen.

Das ISEK gibt im Jahr 2019 einen Wert von 20 % altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung in der Kohorte der >75 Jährigen vor. Bei einer Bevölkerungsanzahl in dieser Kohorte von 1.550 Personen (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2024) macht dies einen Bedarf von 310 Personen für altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung aus.

Allerdings lässt sich der tatsächliche Bedarf nur schwer erfassen, da auch weitere Alterskohorten betroffen sein können und das Einzugsgebiet durch die zentralörtliche Funktion nicht auf Sassnitz begrenzt ist (vgl. ISEK 2019, S. 57).

### **1.4 Verfahren und Verfahrensablauf**

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Grundstücksgröße von 4.381 m<sup>2</sup> unterschreitet die vorgegebene maximale Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich. Ebenso sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf zu erwarten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei Kenntnis einer möglichen Betroffenheit bereits vorab informell beteiligt (Denkmalschutz) oder die Belange von Beginn an berücksichtigt (Baumerhalt aufgrund Schutzstatus).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1.

### Aufstellungsbeschluss

Am 05.12.2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenwohnanlage Victoriastraße“ der Stadt Sassnitz in der Beschlussvorlage VO(STV)/436/2023 beschlossen und am 03.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

### Vorzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB muss der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur vorzeitigen Beteiligung gegeben werden. Dies kann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geschehen oder durch weitere Beteiligungsformen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden zwei Schritte der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gewählt. Der erste Schritt wurde durch eine öffentliche Veranstaltung am 11.11.2025 abgehalten. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Planung vorgestellt und das Bauleitplanverfahren und dessen Inhalt erläutert. Ebenso gab es die Möglichkeit für Anmerkungen und Rückfragen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden folgende Punkte besonders thematisiert:

- Ausreichende Fläche für Stellplätze sollen stärker berücksichtigt werden  
Im Rahmen des Angebotsbebauungsplan werden die Flächen so definiert, dass genügend Spielraum für bis zu 22 Stellplätze entstehend. Diese beinhalten die Bestandsstellplätze der Nachbarbebauung auf den Flurstücken 324/3, 324/4 und 324/5 sowie für Stellplätze für Wohnen.
- Eine Prüfung, den Baukörper zu drehen und die Freiraumstruktur südlicher zur Victoriastraße hin zu verorten

Der Baukörper wurde zum eine städtebaulich so ausgerichtet, dass er sich an der Straßenflucht orientieren kann. Ebenso hat Einfluss auf die Positionierung der Baugrenzen die vorhandenen Denkmale auf den nördlichen angrenzenden Flurstücken 331/1, 331/2 und 333/3. Der Baukörper darf keine negativen Wirkungen auf die Denkmale, besonders aus dem öffentlichen Raum in der Hermann-Bebert-Straße heraus, haben. Durch die Distanz wird dies gewahrt.

Im zweiten Schritt wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.11.2025 der Öffentlichkeit vom 24.11. bis einschließlich 19.12.2025 die Möglichkeit gegeben, das Unterrichtsdokument mit wesentlichen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen zu sichten und dazu eine Stellungnahme abzugeben.

#### Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

#### Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

#### Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

#### Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## **2. Planungsbericht**

### **2.1 Planungsbeschreibung**

Die Stadt Sassnitz möchte im Plangebiet auf einer Baulandflächen von ca. 4.381 m<sup>2</sup> Planungsrecht für Wohnbebauung schaffen. Dies soll Potenzial für Dauerwohnen schaffen und verschiedene Wohnformen ermöglichen. Insbesondere ist altersgerechtes Wohnen mit der Möglichkeit für Betreuungsangebote vorgesehen. Aber auch die Möglichkeit zur Angebotsschaffung für Familien, Paare oder Einpersonenhaushalte, soll ermöglicht werden. Beide Berücksichtigungen in den Vorplanungen sollen eine Flexibilität am Wohnungsmarkt ermöglichen.

Die Fläche ist im gegenwärtigen Zustand eine Grünfläche. Im Rahmen der Planung werden ebenso Baumstrukturen erhalten und in den Freiraum integriert. Diese dienen zum Beispiel als Schattenspender.

Neben der Baufläche und dem Freiraum müssen Flächen für Stellplätze geschaffen werden. Diese werden an den östlichen Randgebieten des Geltungsbereiches vorgesehen und inkludieren ebenso die wegfallenden Stellplätze der Nachbarbebauung des Flurstücks 320/2.

Im Rahmen der Planung soll der Fußverkehr gestärkt werden. Aus diesem Grund wird ebenso der Gehweg fortgeführt, der bisher im südlich des Vorhabens vorhanden ist, aber an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 320/2 endet.

Durch die Victoriastraße ist der Geltungsbereich bereits verkehrlich und technisch den Bestandserschließungen angebunden. Es werden keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungen benötigt.

## **2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt. Dies resultiert aus der klar definierten Nutzung des Dauerwohnens.

Im Erdgeschoss sind nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Die Zulässigkeit im Erdgeschoss trennt das Wohnen von den komplementären Nutzungen ab und sorgt für eine geordnete Nutzung innerhalb baulicher Hauptanlagen selbst. Zusätzlich ist die Zugänglichkeit für Bereiche mit einem wechselnden Besucheraufkommen im Erdgeschoss für eine inklusive Ausgestaltung baulich einfach umzusetzen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Dies begründet sich durch die Wahrung der städtebaulichen Ordnung und den damit zusammenhängenden zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Ferienwohnung gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig, da der Wohnraum ausschließlich dem Dauerwohnen zur Verfügung stehen sollen.

Zulässig sind Wohnungen, die für Besucher der Bewohnerinnen und Bewohner temporär zur Verfügung gestellt werden können. Diese dürfen 5 % der gesamten Wohneinheitenanzahl nicht überschreiten.

## 2.2.2 Maß der Bebauung



Abb. 8: Schwarzplan mit möglicher Bebauung, Quelle: SIGMA PLAN © WEIMAR GMBH, eigene Darstellung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im allgemeinen Wohngebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 zulässig. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und wirkt somit städtebaulich nicht störend in den Bestand hinein.

Ein Überschreiten der GRZ von bis zu 50 % auf 0,6 ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig. So können Zuwegungen und Wegeführung im Freiraum außerhalb der Baugrenze und andere, dem Nutzungszweck dienende, Nebenanlagen errichtet werden.

Im Vorfeld mittels der Vorplanung die potenzielle Kubatur der baulichen Anlage ermittelt, um für die Festsetzungen des Bebauungsplan Orientierungswerte zu erhalten. Diese haben zum einen ein benötigtes Raumprogramm für betreutes Wohnen berücksichtigt, aber auch die Möglichkeit weitere Wohnformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Attika von 46,00 m ü. NHN für bauliche Anlagen zulässig. Die Festsetzung der Höhe berücksichtigt die nordöstlich befindlichen denkmalgeschützten Häuser der Flurstücke 331/1, 331/2 und 333/3. Diese weisen eine Firsthöhe von bis zu 45 m ü. NHN auf. Das Übertreten von 1,00 m hat keine störende Wirkung auf die Denkmale und der Schutzzweck wird weiterhin gewahrt.



Abb. 9: Blick von der Hermann-Bebel-Str., Quelle: SIGMA PLAN © WEIMAR GMBH, eigene Darstellung

Für die technische Ausstattung der Gebäude ist ein Überschreiten der zulässigen Höhe von maximal 2,00 m ü. NHN zulässig. Dies ermöglicht für eine Objektplanung eventuell benötigte Antennen, Aufzugüberläufe, Blitzschutzanlagen oder ähnliches.

### **2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 22 BauNVO wird durch die Baugrenze festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenze ist bis maximal 2,00 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Vordach oder Hauseingänge zulässig.

Straßenseitig ist das Überschreiten der Baugrenze unzulässig, da unmittelbar angrenzend ein Gehweg Bestandteil der Planung ist und dieser vor Hindernissen zur Qualitätssicherung, aber auch aufgrund der Verkehrssicherheit, freigehalten wird.

### **2.2.4 Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise resultiert aus der möglichen straßenseitigen Grenzbebauung. Dies wird als Möglichkeit in Betracht gezogen, um zu den zum Erhalt festgesetzten Bäume mehr Spielraum für notwendigen Abstand der baulichen Anlagen zu erhalten.

Zur Wahrung der Einfügung und Verhinderung der Überdimensionierung wird die maximale Länge des Baukörpers auf 60,00 m begrenzt.

### **2.2.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaren Grundstücksfläche zulässig. Um die Möglichkeit zu schaffen Fläche für die Herstellung von Stellplätzen in Bereichen zu nutzen, die nicht für die Freiraumgestaltung vorgesehen ist, sind ebenso Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die allgemeine Zulassung lässt auch Zuwegungen innerhalb der Baugrenze zu, wie zum Beispiel als Unterführung im Erdgeschoss.

### **2.3 Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche bezieht die Bestandstraße Victoriastraße als verkehrliche Erschließung mit ein.

Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt, weil der bestehende Gehweg in der Victoriastraße weitergeführt wird, um die Qualität des Fußverkehrs zu stärken. Dies soll auch unter den Aspekt des beabsichtigten altersgerechten Wohnens realisiert werden. Die breite des Gehweges orientiert sich mit 1,30 m an den bestehenden Gehweg, der an der Geltungsbereichsgrenze endet.

Um die vorhandene Verbindungslücke zur Hauptstraße zu schließen, wird der Gehweg über die eigene Geltungsbereichsgrenze hinaus, bis zur Hauptstraße realisiert.

### **2.4 Versorgungsflächen**

#### Strom

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

#### Trinkwasser

Nördlich im Bereich der Hauptstraße und südlich im Bereich der Seestraße befinden sich Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung. Der örtliche Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Dieser ist in die weitere Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Leitungen sind weiterzuführen, um den Anschluss an die Trinkwasserversorgung herzustellen.

#### Schmutzwasser

Innerhalb der Victoriastraße befinden sich Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser. Der örtliche Versorgungsträger ist der ZWAR. Dieser ist in die weitere Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Leitungen sind auf das eigene Grundstück weiterzuführen, um den Anschluss an die Trinkwasserversorgung herzustellen.

## Regenwasser

Nördlich im Bereich der Hauptstraße und südlich im Bereich der Seestraße befinden sich Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung. Der örtliche Versorgungsträger ist der ZWAR. Dieser ist in die weitere Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Leitungen sind weiterzuführen, um den Anschluss an die Regenwasserleitung herzustellen.

## Löschwasser

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/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.

## **2.5 Natur und Umwelt**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft.

### **2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Durch die anlagenbedingte Überplanung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen mit einem Allgemeinen Wohngebiet und verschiedenartigen Verkehrsflächen (Nebenanlagen) werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen überprägt.

Aufgrund der zentralen Lage und aktuellen Nutzung ist auf der Fläche mit keinen besonderen Tier- und Artenvorkommen zu rechnen. Zudem wurden regelmäßig Pflegeschnitte durchgeführt, um das Grundstück in Vorbereitung der Bebauung zur Ansiedlung von Flora und Fauna unattraktiv zu halten.

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend keine gesetzlich geschützten Biotope.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Buchen erhalten, da diese ortsbildprägend sind und einen besonderen Wert Umwelt aufweisen.

Durch die Bauarbeiten können baumbewohnende Vögel im Nahbereich und auf dem Grundstück gestört werden. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist jedoch nicht mit einem Vorkommen gegenüber Störungen besonders empfindlicher Arten zu rechnen.

### **2.5.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Überbauung beeinträchtigt. Die Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten und durch die GRZ begrenzt. Um die Qualität der nicht überbauten Fläche zu sichern, müssen diese mindestens als Rasen- oder Wiesenfläche durch Ansaat gestaltet werden.

### **2.5.3 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Durch die Bebauung und damit einhergehende Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten. Diese wird durch die Begrenzung der Versiegelung und die Sicherstellung der Qualität der nicht überbauten Fläche reduziert.

#### Oberflächengewässer

Es bestehen im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer und damit keine Beeinträchtigungen.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Es bestehen im Geltungsbereich keine Trinkwasserschutzgebiete und damit keine Beeinträchtigung.

### **2.5.4 Schutzgut Luft und Klima**

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die zeitlich begrenzte Emission von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen. Die Auswirkungen treten temporär und nur während der Bauzeit auf und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

Durch die innerstädtische Lage ist dem Geltungsbereich und der direkt anliegenden Umgebung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima zuzuschreiben.

### **2.5.5 Schutzgut Mensch**

Mit der Umsetzung der Planung wird neuer Wohnraum geschaffen.

Baubedingt ist mit Störung der Anwohner und Nutzer der umgebenden Gebäude (Wohngebäude) durch Lärm- und Staubbelastung sowie erhöhte Schwerlastverkehre für die Materialanlieferung und -abtransporte zu rechnen.

Durch Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes und einem Vorhaben als Neubau wird es zu einem langfristigen höheren Verkehrsaufkommen kommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Wohnbebauung werden keine erhöhten Lärmbelastungen erzeugt.

### **2.5.6 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem städtischen Mischgebiet. Die Fläche selbst weist Grünstrukturen auf, die keine besondere Bedeutung haben.

Der Einfluss der auf die Bodenfunktion, Flora und Fauna sowie die Versiegelung wird wie beschrieben durch die entsprechenden Festsetzungen verringert und reduziert.

### **2.5.7 Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

Der kleinräumige Geltungsbereich hat durch die innerstädtische Lage keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Die Lücke der Wegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Seestraße wird für den Fußverkehr geschlossen.

### **2.5.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine direkten Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt. Bei Erdarbeiten ist dennoch grundsätzlich mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeuge, u.ä.) zu rechnen.

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 Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

#### Baudenkmale

Nördlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich Baudenkmale (Hermann-Bebert-Str. 2, 3 und 3a), welche als Wohnhäuser genutzt werden. Diese Baudenkmale dürfen durch den Neubau in ihrer Wirkung in den öffentlichen Raum hinein, vor allem innerhalb des öffentlichen Raumes der Hermann-Bebert-Str.) nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 46,00 m über NHN wird dies im Rahmen der Planung gewährleistet.

### **2.6 Vorkehrung zum Immissionsschutz**

Es sind keine lärmintensiven Gewerbe in der Umgebung vorhanden. Umgebungsbebauung setzt sich zusammen aus Wohnbebauung, nicht störenden gewerbliche oder

handwerkliche Betriebe sowie untergeordnete städtische Straßen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind daher und nach bisherigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

## **2.7 Bauordnerische Festsetzungen**

### **2.7.1 Dachformen**

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers und der Einfügung des Neubaus in die städtebauliche Umgebung sind Satteldächer, Mansarddächer, Pultdächer zulässig.

Um eine optimale Ausnutzung von durch ein Gründach in Kombination mit Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, ist ebenfalls ein Flachdach zulässig.

### **2.7.2 Anlagen zur Energiegewinnung**

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Sie sind so auszuwählen, zu gestalten und anzuordnen, dass sie keinen negativen Auswirkungen auf die denkmalrelevanten Bereiche haben und von ihnen keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum oder angrenzende Grundstücke entstehen.

Anlagen zur Energiegewinnung dürfen auf einem Flachdach die OK Attika nicht übersteigen und aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sein.

Dies sichert die Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnbebauung und verhindert negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude der Hermann-Bebert-Straße.

### **2.7.3 Fassadengestaltung**

Schwarz ohne Farbbeimischung, Neonfarben und leuchtende Farben sind unzulässig. Neonfarben sind Farben, die eine hohe Farbsättigung aufweisen.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Störwirkung der Bestandsstruktur, Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude und die Einfügung in die städtebauliche Gesamtwirkung.

## **2.8 Kennzeichnung und Hinweise**

### **Bodendenkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)**

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 Landesamts 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

### Artenschutz nach BNatSchG

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

### Lärmschutz

Die DIN 18005-1:2023-07 "Schallschutz im Städtebau" ist bei der Objektplanung zu beachten. Sollten Richtwerte unterschritten werden, sind Nachweise zu erbringen, die die Einhaltung der Orientierungswerte darlegen.

### Abfallwirtschaft

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

## **3. Grünordnerische Festsetzungen**

Um auf dem nicht überbauten Flächen eine Wasserdurchlässigkeit zu garantieren, müssen alle Flächen die nicht überbaut mit einer Rasen- oder Wiesensaat gärtnerisch gestaltet werden. Ebenso sind Lose Material-, Schotter- und Steinflächen nicht zulässig. Dies verhindert vermeidbare hitzespeichernde Flächen, die die gespeicherte Wärme wieder abgeben und trägt zum Mikroklima bei.

Dachflächen können mit einem Gründach versehen werden und müssen sich an die FFL-Richtlinien für Dachbegrünung als Mindestqualität orientieren. Dachbegrünung hat einen positiven Effekt auf die Hitzespeicherung und -abgabe der Dachflächen, drosselt Regenwasser für eine Entlastung der technischen Infrastruktur und gibt durch Speicherung und Verdunstung einen Teil des Niederschlags zurück in die Atmosphäre. Dies hat ebenso positive Effekte auf das Mikroklima, da es zur Abkühlung des Standortes an Hitzetagen beiträgt.

Um den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren, sind ausschließlich wasserdurchlässige Stellplätze zulässig. Durch die Versickerung wird zusätzlich die Grundwasserbildung gefördert.

Um eine standortgerechte Pflanzung zu fördern wird eine Pflanzenliste für Bäume und Hecken vorgeben.

## **4. Zusammenfassung**

### **4.1 Auswirkung des Bebauungsplans**

Für die Wohnbaufläche wird eine zurzeit unbebaute Fläche beansprucht. Eine Erschließung ist verkehrliche bereits vorhanden. Die Planungen der technischen Infrastrukturen müssen mit den lokalen Versorgungsträgern abgesprochen werden.

Es werden Stellplatzfläche der Gebäude Victoriastraße 4a überplant. Diese müssen im Rahmen der Neuordnung eingeplant und wiederhergestellt werden.

Die Planung nutzt bestehende Flächen der Innentwicklung und schont Flächen im Außenbereich.

Die Qualität des Fußverkehrs wird in der Victoriastraße gestärkt, indem der vorhandene Gehweg ausgebaut wird.

#### 4.6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

##### Bodenordnung und Vermessung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke sind durch die Gemeinde, oder alternativ von einem Erschließungsträger, neu zu parzellieren.

##### Straßenbau

Zur Weiterführung des vorhandenen Gehwegs müssen circa 75 m bis 110 m Gehweg baulich hergestellt werden.

##### Ver- und Entsorgung

Alle Erschließungsmedien liegen angrenzend an der Victoriastraße im Bereich der Haupt- oder Seestraße. Die Leitungen für Schmutzwasser liegen bereits innerhalb der Victoriastraße.

Die Anschlüsse an alle weiteren Leitungen muss hergestellt werden.

#### 4.7. Kosten und Finanzierung

##### Bodenordnung und Vermessung

Eine amtliche Vermessung liegt vor. Die Neuordnung der Grundstücke und Zusammenführung der einzelnen Flurstücke wird vom Vorhabenträger durchgeführt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

##### Straßenbau

Die Kosten für den Gehweg hat der Vorhabenträger zu tragen. Der Gehweg wird nach Fertigstellung an die Stadt Sassnitz dauerhaft zur Unterhaltung übergeben.

##### Ver- und Entsorgung

Die Kosten für die Erschließungsplanung und die bauliche Umsetzung trägt der Vorhabenträger.

#### 4.8. Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.378,80</b>	<b>100,00</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.857,10</b>	<b>88,00</b>
davon überbaubare Fläche	1.542,84	40
davon nicht überbaubare Fläche	2.314,26	60
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>424,00</b>	<b>9,70</b>
<b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>97,70</b>	<b>2,30</b>

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, Quelle: eigene Darstellung