

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB
1. Änderung**

Stadt Sassnitz



Begründung der Satzung

Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“
1. Änderung

Anlage	Vorprüfung des Einzelfalls Schalltechnische Stellungnahme Artenschutz Geruch
---------------	---

Planungshoheit:

Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Entwurfsverfasser:

M. Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung
Chanda Heß
Hof Wehneberg 2
36251 Bad Hersfeld

Planungsstand:

28.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	5
2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“	5
3 Planungsziel und Planungserfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“	6
4 Planverfahren	7
5 Grundlagen der Planung	8
5.1 Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
5.2 Kartengrundlage	9
6 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche	9
6.1 Topografie	9
6.2 Baugrund und Grundwasser	9
6.3 Verkehrserschließung- Bestand	10
6.4 Nutzungen im Plangebiet	10
6.5 Vorhandene und geplante Nutzungen angrenzender Bereiche	10
6.6 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung	10
6.6.1 Wasserversorgung / Regenwasserkanalisation / Schmutzwasserkanalisation	10
6.6.2 Löschwasserversorgung	11
6.6.3 Gasversorgung	11
6.6.4 Elektroenergieversorgung	11
6.6.5 Telekommunikation	11
6.7 Nutzungsbeschränkungen	11
6.7.1 Denkmalschutz	11
6.7.2 Gewässer- und Küstenschutz	12
6.7.3 Altlasten	12
6.7.4 Grenznaher Raum	12
6.7.5 Kampfmittelbelastung	12
6.7.6 Flächen für Wald / erweiterter Bestandsschutz	12
6.7.7 Geschützte Bäume	13
7 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen / Gutachten	14
7.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010	14
7.2 Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	15
7.3 Vorhandene sonstige Planungen und Gutachten	15
7.4 Satzungen nach BauGB	16
8 Inhalt des Bebauungsplanes	16
8.1 Städtebauliches Konzept	16
9 Planfestsetzungen	17
9.1 Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO	19
9.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Vollgeschosse § 20 BauNVO	19
9.3 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)	20
9.3.1 Bauweise	20

9.3.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
9.4 Verkehrsflächen	20
9.5 Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	21
9.6 Grünordnungskonzept	21
9.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	21
11 Örtliche Bauvorschriften	23
12 Immissionsschutz	24
12.1 Straßenverkehrslärm	26
12.2 Gewerbelärm	27
12.3 Geruch	27
13 Technische Ver- und Entsorgung	27
13.1 Regenwasser	27
13.2 Schmutzwasser	28
13.3 Wasserversorgung	28
13.4 Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation	28
13.5 Abfallentsorgung	29
14 Flächenbilanz	29

1 Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" liegt im Bereich des ehemaligen Bebauungsplangebiets Nr. 09 "Kistenplatz". Dieses Gebiet wurde in drei Teilbereiche, Nr. 9.1 "Terrassenplatz", Nr. 33.1 "Straße der Jugend" und 33.2 "Kistenplatz" untergliedert. Das städtebauliche Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen, auch von Gebäuden und für die Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Mit dem Bebauungsplan wurde im nordwestlichen Teil Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Diese Planung sowie die Sicherung der Bestandsfläche für Versorgungsanlagen des ZWAR erfolgte unter Berücksichtigung der Waldflächen. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße der Jugend gesichert.

Aktuelle Entwicklungen sehen den Neubau eines Polizeidienstgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" vor. Die aktuell rechtskräftigen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet sowie die Bebauungsdichte decken die neuen Anforderungen nicht oder nicht hinreichend ab. Auf Grund dessen erfolgt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend".



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend"

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" wird im Nordosten, im Norden, im Westen und im Südwesten von der Straße der Jugend begrenzt. Im Süden grenzt die Waldfläche des Flurstücks 2/22 an den Geltungsbereich. Der Änderungsbereich ist ca. 14.375 m² groß. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Sassnitz

Flur	9
Flurstücke	1 (Teilfläche), 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/17, 2/25, 2/27, 2/28, 2/3

3 Planungsziel und Planungserfordernis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“

Das neue städtebauliche Ziel für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen, auch von Gebäuden und für die Nachverdichtung im Innenbereich von Sassnitz sowie die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Polizeidienstgebäudes durch die Festsetzung zum einen als allgemeines Wohngebiet und zum anderen als Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des Polizeidienstgebäudes.

Im rechtsverbindlichen Ursprungsplan war für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in welchem Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen waren. Diese restriktive Festsetzung entsprach der damaligen Zielstellung, den Bereich ausschließlich dem dauerhaften Wohnen vorzubehalten. Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Zuge der Gesamtentwicklung des Kistenplatzes, der gestiegenen Nachfrage nach flexiblen Beherbergungsformen in der Tourismusstadt Sassnitz sowie dem dringenden Bedarf an einer modernen Infrastruktur für die öffentliche Sicherheit ist diese pauschale Regelung nicht mehr zeitgemäß. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, lassen jedoch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bereits regelhaft zu. Die allgemeine Zulassung von Ferienwohnungen fügt sich somit nahtlos in die Zweckbestimmung des WA ein. Die Eigenart des Wohngebiets bleibt gewahrt, da Ferienwohnungen einen wohnähnlichen Charakter aufweisen und sich optisch sowie funktional in die bestehende Wohnbebauung einfügen. Weiterhin erfolgt eine Begrenzung der zulassungsfähigen Ferienwohnungen auf max. 20% der vorhandenen bzw. neu entstehender gebäudebezogene Wohnfläche im Gesamtgebiet (siehe auch Seiten 17 und 18 der Begründung). Eine wohngebietsfremde Überprägung oder eine rein gewerbliche Entfremdung des Quartiers wird durch die strikte Beibehaltung der WA-Festsetzung und der damit verbundenen Schutzmaßstäbe ausgeschlossen. Durch die funktionale Öffnung des Plangebiets an der „Straße der Jugend“ wird die Flexibilität bei der Gebäudenutzung erhöht. Dies trägt im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dazu bei, drohenden Leerständen im Gebäudebestand entgegenzuwirken. Eigentümern wird hierdurch eine wirtschaftlich tragfähige, zukunftsorientierte Nutzung ihrer Immobilien im bereits erschlossenen Stadtgebiet ermöglicht. Die Stadt Sassnitz wägt bei dieser Änderung die Belange des Tourismus sorgfältig mit dem Schutz des dauerhaften Wohnraums ab. Aufgrund des räumlich klar umgrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33.1 ist eine spürbare, negative Auswirkung auf den Gesamtwohnungsmarkt der Stadt Sassnitz durch diese punktuelle Öffnung nicht zu erwarten. Die Planung hält somit die Waage zwischen dem Schutz des dauerhaften Wohnens und den Interessen einer geordneten, maßvollen touristischen Entwicklung im Stadtgebiet.

Die Änderung ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um den Geltungsbereich funktional in zwei bedarfsgerechte Teilbereiche zu gliedern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 9 „Kistenplatz“ und den Bebauungsplan Nr. 33.1 „Straße der Jugend“. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Kistenplatz“ und des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ vollständig ersetzt. Da die Grundfläche der Bebauungspläne 33.1 "Straße der Jugend" und 33.2 "Kistenplatz", die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, kleiner 70.000 m² ist darf die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren jedoch nur zulässig, wenn auf Grund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Auf Grund dieser durchgeführten überschläglichen Prüfung (siehe Anlage) wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn
- b. die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder
- c. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Diese Ausschlusskriterien treffen für den Geltungsbereich nicht zu.

Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung und Vorprüfung des Einzelfalls	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und im Internet	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Planungsanzeige Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 LPlG	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Beteiligung
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls	§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB	
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses und im Internet	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2, S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Beschluss über die Abwägung durch die Stadtvertretung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Rechtskraft des Bebauungsplans am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses		

Tabelle 1: Verfahrensschritte Bebauungsplan

5 Grundlagen der Planung

5.1 Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503, 613), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 *)GVOBl. M-V 2010, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023.
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. April 2026 (GVOBl. M-V S. 300, 303).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2026 (gültig ab 12. Juni 2026).

5.2 Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan zwischen Straße der Jugend, Hafenbahntrasse und Hafen vom Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schönemann ObVI.- Holger Krawutschke, Dipl.-Ing. (FH), 18528 Bergen, Königsstraße 11, Tel.-Nr. 03838 / 810600, Fax.: 03838 / 810699, E-Mail: bergen@vermessung-itn.de, Lagebezug ETRS 89, NHN im Höhenbezug DHHN 92 vom 21.07.2021 mit Flurstücken der Flur 9 der Gemarkung Sassnitz.

6 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

6.1 Topografie

Beim Plangebiet handelt es sich um ein nach Südosten geneigtes Plateau, das sich im Südwesten der Innenstadt über dem Hafengelände erhebt und von Nordwesten über Südosten bis Osten von einem begrünten steilen Hang umgeben ist.

Im Südwesten des Plangebietes ausgehend von der Straße der Jugend befindet sich in nordöstlicher Richtung ein Einschnitt in das Plateau mit Höhenunterschieden bis zu 10,00 m. In dieser Waldfläche liegen noch Beton- und Fundamentreste der alten mechanischen Kläranlage.

6.2 Baugrund und Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Stauchendmoränengebiet.

Abgeleitet von im Archiv der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vorliegenden Aufschlussergebnissen können die Untergrundverhältnisse auch im Bereich des Kistenplatzes wie folgt beschrieben werden: Oberhalb des Steilhanges steht unterhalb der Geländeschichten (Mutterboden, Aufschüttung) Geschiebemergel mit eingelagerten Sandschichten an. In Tiefen ab ca. 7 m werden diese von Kreide unterlagert.

Die Schichtmächtigkeit des Geschiebemergels ist sehr differenziert.

Örtlich wurde der Geschiebemergel bis 10,0 m unter OK Gelände nicht durchteuft.

Die anstehenden Geländedeckschichten sind als Gründungsschicht nicht bzw. nur bedingt geeignet.

Die anstehenden Hauptbodenarten Sand, Geschiebemergel und Kreide sind tragfähige Böden.

Geschiebemergel und Kreide sind jedoch sehr empfindlich gegenüber Wasser.

Ein Wiedereinbau und das Erreichen des erforderlichen Verdichtungsgrades sind erfahrungsgemäß nur durch zusätzliche Maßnahmen (Reduzierung des Wassergehaltes, Verbesserung durch Kalkzugabe) möglich (lt. Stellungnahme Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.07.2006 zum Geltungsbereich des B-Planes 9.1 "Terrassenpark").

Für die einzelnen Bauvorhaben sind die Baugrundbedingungen vor Baubeginn durch individuelle Baugrundgutachten zu berücksichtigen.

Hydrologie

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

Entsprechend den Untersuchungen der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH auf dem Kistenplatz ist bei Baugrunduntersuchungen für Bauvorhaben kein Grundwasser aufgetreten.

6.3 Verkehrserschließung- Bestand

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße der Jugend gesichert.

Zur Erschließung des Geländes des ZWAR wurde ausgehend von der vorhandenen Zufahrt in das Plangebiet ab der Zufahrt zum DRK Pflegeheim im Jahr 2012 eine 5,50 m breite neue Bitumenstraße errichtet. Diese hat Bestand und wird durch die Errichtung eines Gehweges erweitert.

Von dieser Straße aus verläuft eine ca. 3,50 m breite Stichstraße in südwestlicher Richtung zur Erschließung der angrenzenden Flächen des ehemaligen Ärztehauses, des ehemaligen DRK-Pflegeheimes und des ehemaligen Freizeitentrums. Diese Straße weist einen schlechten Zustand auf. Sie wird entsprechend den neuen Anforderungen erweitert und als Mischverkehrsfläche umgestaltet.

Das ehemalige Ärztehaus ist zusätzlich von der Straße der Jugend über eine Treppe fußläufig erreichbar.

6.4 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das ungenutzte ehemalige Ärztehaus, das temporär genutzte DRK-Unterkunftsgebäude des Landkreises Vorpommern- Rügen (teilweise steht das Gebäude innerhalb der Waldabstandsfläche) sowie das Gebäude, das zurzeit vom Jugendbeirat Sassnitz e.V. genutzt wird. Das zweigeschossige ungenutzte Gebäude des ehemaligen Freizeitentrums ist zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Brachen der ungenutzten Flächen und die vom Leerstand gekennzeichneten Gebäude in ihrer städtebaulichen und funktionellen Unordnung wirken negativ auf die gesamte Stadtentwicklung und auf das Stadtbild von Sassnitz. Sie haben keinen Bestand und werden umgestaltet bzw. abgebrochen.

6.5 Vorhandene und geplante Nutzungen angrenzender Bereiche

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten die Straße der Jugend mit dem Wohngebiet Fischerring und dem Schmetterlingspark an.

Im Südwesten verläuft das Tribberbachtal entlang der Straße der Jugend. Ein einseitig der Straße verlaufender Gehweg führt in Richtung Westhafen und ein gesonderter Fußweg in Richtung Dwasieden. Im Südosten befindet sich am Fuß der Böschung der Gebäudekomplex der Rügen Fisch AG. Bei dem Betrieb der Rügen Fisch AG handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und damit um einen Industriebetrieb mit relevanten Emissionen von Luftschadstoffen, Gerüchen und Lärm sowie den entsprechenden Auswirkungen.

6.6 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung / Regenwasserkanalisation / Schmutzwasserkanalisation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Zusammenhang mit den Altbestandsgebäuden stehende Wasser- und Abwasserentsorgungsleitungen des ZWAR (Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen). Diese Leitungen mit erheblichem Sanierungs-, Änderungs- und Erneuerungsbedarf sind noch in Betrieb.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden unter Beachtung der funktionellen Zusammenhänge und unter Einbeziehung der geplanten Entwicklung auf dem angrenzenden B-Plangebiet Nr. 33.2 „Kistenplatz“ die alten Bestandsleitungen durch bedarfsgerechte Neuerschließung innerhalb der Straßenräume ersetzt.

6.6.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über vorhandene Hydranten über das vorhandene Trinkwassernetz gesichert werden. Mit den nächsten, sich in der Straße der Jugend befindenden Hydranten Nr. 35145 und 35224 kann maximal 96 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

6.6.3 Gasversorgung

Das Gebiet ist von der Straße der Jugend aus mit Erdgas zur Wärmeerzeugung erschlossen. Somit verlaufen innerhalb des Plangebietes Gasverteilerleitungen 32 PE 100 der EWE Netz GmbH, teilweise innerhalb geplanter Baufelder.

6.6.4 Elektroenergieversorgung

Im Südwesten steht eine Transformatorenstation der E.ON edis AG. Sie bleibt bestehen. Im Zuge der Umnutzung dieses Bereiches ist ggf. die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation notwendig. Hierfür wird ein Flächenbedarf von ca. 30m² benötigt. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist entsprechend der Erfordernisse möglich. Mit entsprechendem Tiefbau muss ggf. gerechnet werden. Innerhalb des Plangebietes sind Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen vorhanden. Wenn diese für weitere Planungen baubehindernd wirken, muss rechtzeitig bei der EDIS Netz GmbH eine Baufeldfreimachung eingereicht werden.

6.6.5 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, die nicht überbaut und bei denen vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei Abbruch von Gebäuden und befestigten Flächen sind die Anlagen, wenn erforderlich, umzuverlegen.

6.7 Nutzungsbeschränkungen

6.7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ ist kein Baudenkmal vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Wenn während 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 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung).

6.7.2 Gewässer- und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Westen (Teile des vom ehemaligen DRK genutzten Geländes) im 200 m- Küstenschutzstreifen der Ostsee. Die im Küstenschutzstreifen liegenden Flächen des ehemaligen DRK – Geländes werden von Waldabstandsflächen überlagert und sind somit nur eingeschränkt nutzbar.

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 200 m landwärts der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" liegt jedoch in einem Küstenabschnitt, welcher nicht durch Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesichert ist. Auch perspektivisch ist die Errichtung derartiger Anlagen nicht zu erwarten. Somit werden die Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG nicht tangiert. Da diesbezüglich keine Nutzungsbeschränkungen bestehen, wird der Küstenschutzstreifen nicht im Plan nachrichtlich übernommen.

6.7.3 Altlasten

Als Hinweis wird unter Nr. 2 in die Planzeichnung übernommen, dass, wenn bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), der Aushubboden gemäß gesetzlicher Regelwerke nach der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung zu untersuchen ist. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren.

6.7.4 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum nach § 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. Anlage C zu § 1 der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete -GrenzAV).

Laut § 2 des Zollverwaltungsgesetzes (ZollVG) dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.

Das Betretungsrecht ist auch in den Bauphasen jederzeit zu gewährleisten.

6.7.5 Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

6.7.6 Flächen für Wald / erweiterter Bestandsschutz

Die Gehölze auf der Fläche südwestlich des Geltungsbereichs gegenüber der Straße der Jugend sowie auf der Fläche des Taleinschnitts stellen Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar (nicht Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend"). Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Waldfläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch Teile des daraus resultierenden Waldabstandsbereichs. Diese Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den

Plan übernommen. Bei der Festlegung der Baufelder sowie den textlichen Festsetzungen wird dieser Waldabstandsbereich berücksichtigt.

Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V)). Weiterhin ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen innerhalb des Waldabstandsbereichs nicht zulässig.

Für die Errichtung von Nebenanlagen kann eine forstbehördliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern sie nicht vorstehenden Zwecken dient oder Solar- und/oder Photovoltaikanlagen vorsieht. Vor Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereiches ist im Baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde über Art, Lage und Größe der baulichen Anlage herzustellen. Erst dann kann eine forstrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

6.7.7 Geschützte Bäume

Innerhalb der Baufläche stehen insgesamt 11 geschützte Bäume, die nachrichtlich übernommen werden. Die Baumarten und Stammumfänge wurden durch die Vermessung erfasst und durch eine Standortbegehung der Zustand der Bäume geprüft.

Grundlage der nachrichtlichen Übernahme der geschützten Bäume ist der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sowie die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung) vom 13.11.2007.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie für Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz gilt u.a. nicht für abgestorbene Bäume, Nadelgehölze in Hausgärten mit Ausnahme von Eiben sowie Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und das Landschaftsbild prägenden Wildobstarten und Süßkirschen.

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz sind u.a. geschützt:

- alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang $> 60 > 100$ cm in 1,30 m Höhe außer Pappeln und Weiden (für diese Arten gilt § 18 NatSchAG M-V, d.h. sie sind erst ab STU 100 cm geschützt)
- mehrstämmig ausgebildete Gehölze, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen sowie
- Eiben und Stechpalmen mit einem STU ab 10 cm.

Gegenwärtig steht noch nicht fest, ob und wann geschützte Bäume für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baufelder gefällt werden müssen. Sollte ein Abbruch der gesetzlich geschützten Bäume erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Fällung dieser Bäume zu stellen. Dieser Hinweis wird unter Nr. 6 in den Plan übernommen. Ersatzpflanzungen sind nach Genehmigung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz sind Bäume und Sträucher jeglicher Art (außer amerikanischer Traubenkirsche und vorbehaltlich nichtheimischer Arten), wenn sie auf Hangflächen mit über 10 Grad Neigung mehr als 100 m² bedecken, geschützt.

Die Böschung entlang der Straße der Jugend ist vollständig mit einheimischen Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um Siedlungsgehölz und -gebüsch aus heimischen Baum- und Straucharten. Sie werden durch die Festsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen erhalten. Zur Sicherung dieser

Grünzüge wird zusätzlich die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dass bei Abgang von Bäumen und Sträuchern diese gleichwertig ersetzt werden und auf Dauer zu erhalten sind, getroffen.

7 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen / Gutachten

7.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für das Stadtgebiet der Stadt Sassnitz bildet das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern den übergeordneten landesplanerischen Rahmen (p. 3). Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit den Leitlinien und Programmsätzen der Regionalplanung und unterstützen diese auf kommunaler Ebene wie folgt (p. 7):

1. Einordnung von Sassnitz im zentralörtlichen System und Tourismusentwicklung

Das RREP Vorpommern stuft die Stadt Sassnitz im Rahmen der gesamträumlichen Entwicklung als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen ein (RREP Kap. 3.2.4) (pp. 7, 40). Demnach obliegt der Stadt die besondere Versorgungs- und Entwicklungsaufgabe, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen sowie Versorgungsangebote bereitzustellen (p. 40). Zudem ist Sassnitz explizit als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus sowie als Teil des Tourismusschwerpunktraumes der Außenküste Rügens definiert (RREP Kap. 3.1.3) (pp. 7, 31, 34).

- Zulassung von Ferienwohnungen: Die regulierte Teilöffnung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) für Ferienwohnungen bis zu einer Obergrenze von maximal 20 % der Wohnfläche setzt die regionalplanerische Leitlinie direkt um, den Tourismus als tragenden Wirtschaftszweig qualitativ und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (p. 24). Gleichzeitig wird dem Grundsatz Rechnung getragen, das Beherbergungsangebot in Schwerpunkträumen nur *behutsam* zu ergänzen (RREP Kap. 3.1.3 (4)), um eine städtebaulich unerwünschte Überprägung des Wohnquartiers zu verhindern und den dauerhaften Wohnraum wirksam zu schützen (p. 30).
- Vermeidung von Leerstand und Innenentwicklung: Da es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung handelt, entspricht die Erhöhung der Nutzungsflexibilität im Bestand dem regionalplanerischen Gebot der behutsamen Stadterneuerung und der Aktivierung von innenstädtischen Potenzialen zur Vermeidung von strukturellem Leerstand (RREP Leitlinie 12) (p. 25).

2. Sicherung der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Polizeidienstgebäude)

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ leitet sich unmittelbar aus der übergeordneten regionalen Leitlinie zur Sicherung der behördlichen Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur ab (RREP Leitlinie 13) (p. 25). Das RREP Vorpommern verlangt, dass in allen Teilräumen der Planungsregion Kapazitäten für die Leistungen der Daseinsvorsorge in ausreichender Qualität und Quantität vorgehalten werden müssen (p. 11).

- Standortsicherung: Als Tourismusschwerpunkt und Hafenstandort mit erheblichen saisonalen Spitzenbelastungen benötigt Sassnitz eine hochmoderne, leistungsfähige Sicherheitsinfrastruktur (p. 33). Die Ausweisung des Polizeidienstgebäudes an der „Straße der Jugend“ stellt die hoheitliche Handlungsfähigkeit und die Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung direkt im funktionalen Kernbereich des Grundzentrums sicher.
- Funktionale Flexibilität und Bauweise: Die für das Dienstgebäude getroffenen Sonderregelungen – wie die ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen nach § 18 BauNVO, der Verzicht auf eine Begrenzung der Gebäudelänge und die moderate Flexibilisierung

der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) – sind städtebaulich notwendig, um die besonderen organisatorischen Anforderungen eines modernen Verwaltungs- und Sicherheitsbaus an diesem Standort zu ermöglichen (p. 8). Sie verletzen die Grundzüge der regionalplanerischen Leitlinien zur Bewahrung des Ortsbildes nicht, da die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO beibehalten wird und technische Höhenüberschreitungen streng flächenbegrenzt sowie für energiewirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen sind (p. 25).

Zusammenfassende Bewertung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 verbindet das raumordnerische Ziel einer geordneten, tourismuswirtschaftlichen Entwicklung mit dem zwingenden Ausbau der behördlichen Sicherheitsinfrastruktur im urbanen Raum. Die Planung widerspricht keinen Zielen oder Grundsätzen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, sondern führt diese im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung an der Straße der Jugend ortsspezifisch aus (p. 11).

7.2 Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" entwickelt sich derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz.

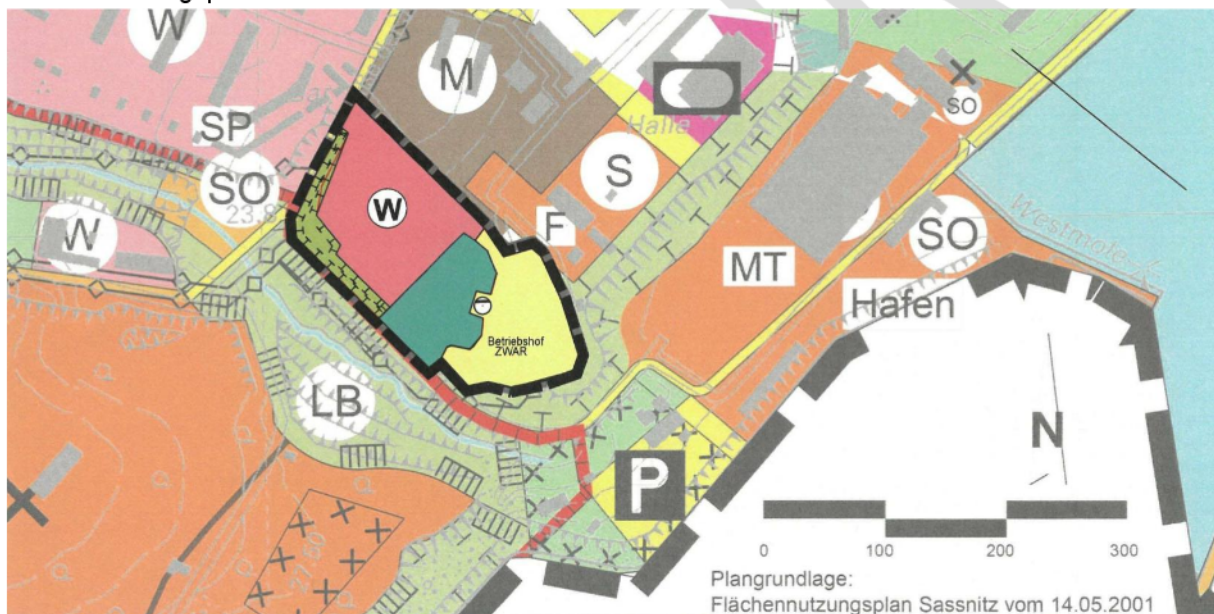


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz in der Fassung seiner 7. Berichtigung.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Änderungsflächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan als Kombination aus einem allgemeinen Wohngebiet und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" anstelle der Wohnbaufläche werden auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

7.3 Vorhandene sonstige Planungen und Gutachten

1. Geruchsprognosegutachten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock vom 05.08.2026;

2. Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" der Stadt Sassnitz, erarbeitet von Dr. S. Kappes, Lärmschutz Seeburg, Joachim-Jungius-Str. 9, 18059 Rostock vom 05.08.2026;
3. Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz vom 30.07.2026 des Dipl. Landschaftsökologen Jens Berg in 17121 Görmin.

7.4 Satzungen nach BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Stadthafen / Kistenplatz (Beschluss Nr. 41-05/03 vom 07.07.2003), rechtskräftig mit der Bekanntmachung der Satzung am 15.12.2003.

Es gilt die Stellplatzsatzung vom 01.02.2007.

Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Stadt Sassnitz (Baumschutzsatzung) vom 13.11.2007.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die ungeordneten und ungenutzten Bereiche der Straße der Jugend unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen städtebaulich neu zu ordnen und sie neuen Nutzungen zuzuführen.

Eine insgesamt 10.170,13 m² große Fläche auf dem diese Gebäude stehen, soll durch Wiedernutzbarmachung der Gebäude sowie durch Nachverdichtungen des bereits bebauten Innenbereiches mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden entwickelt werden. Der Geltungsbereich wird dabei funktional in zwei Hauptbereiche gegliedert. Der nördliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.064,44 m² und bleibt in seiner Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen. Der südliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.656,58 m² und wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" festgesetzt.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 im nördlichen Baufeld WA können 2.438,66 m² überbaut werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 "Straße der Jugend" ist die Integration eines Polizeidienstgebäudes in das Gebiet. Da das Plangebiet im Zusammenhang mit dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes 33.2 mit einer angrenzenden geplanten Wohnnutzung steht, wird der Charakter eines Wohngebietes in diesem Gebiet auch mit der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes gewahrt.

8.1.1 Nördlicher Geltungsbereich: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hauptziel bleibt die Bereitstellung von Wohnraum in integrierter Lage. Entgegen den Festsetzungen des Ursprungsplans werden hier nunmehr Ferienwohnungen (als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausdrücklich als allgemein zulässige Nutzungsart verankert. Die Stadt Sassnitz reagiert damit auf die veränderte strukturpolitische und touristische Entwicklung als staatlich anerkannter Erholungsort.

Gleichzeitig ist es das primäre städtebauliche Ziel der Stadt, den Charakter des Plangebiets als lebendiges und sozial stabiles Wohnquartier dauerhaft zu bewahren und eine Verdrängung von

Dauerwohnraum konsequent auszuschließen. Eine ungehinderte Ausdehnung von Ferienunterkünften würde zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung, zu saisonalem Leerstand („Rollladen-Effekt“ im Winter) und zu Störungen des nachbarschaftlichen Wohnfriedens führen.

Um diesem städtebaulichen Missstand wirksam zu begegnen, macht die Stadt von der Steuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Gebrauch. Durch die textliche Festsetzung einer Mindest-Dauerwohnraum-Quote von mind. 80 % der Gesamtwohnfläche je Gebäude wird eine ausgewogene, sozial verträgliche Mischstruktur rechtlich zwingend vorgeschrieben. Reine Ferienwohnanlagen oder reine Ferienhäuser werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Jede bauliche Anlage muss im Kern ihrer Hauptnutzung dem dauerhaften Wohnen dienen, während Ferienwohnungen lediglich als ergänzende, integrierte Nutzungsform zulässig sind. Die städtebauliche Dichte fügt sich harmonisch in die Umgebung der Straße der Jugend ein.

8.1.2 Südlicher Geltungsbereich: Fläche für den Gemeinbedarf (Polizei)

Der südliche Teilbereich wird grundlegend neu geordnet und von einem Allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB umgewidmet.

Der Neubau des Polizeidienstgebäudes dient der langfristigen Sicherung der staatlichen Daseinsvorsorge sowie der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet von Sassnitz sowie den angrenzenden Regionen. Der bisherige Standort der Polizei entspricht nicht mehr den aktuellen baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen. Der nun gewählte Standort an der Straße der Jugend ist aufgrund seiner strategisch günstigen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung optimal geeignet, um kurze Interventionszeiten bei Einsätzen zu garantieren.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße der Jugend gesichert.

Die zwei- bis viergeschossige Bebauung bewegt sich in Höhen der sonstigen Bebauung in der Innenstadt. Neuzeitlich gestaltet, sollen Gebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° erhalten. Für ein ortstypisches Stadtbild sind die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden bei Neubauten nur mit einem Hellbezugswert von 70 bis 86% zulässig. Von dieser örtlichen Bauvorschrift kann bei einem Anteil von 20 % der Fassadenoberfläche abgewichen werden.

9 Planfestsetzungen

9.1 Nutzungskonzept - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp nach den typisierten Baugebieten der Baunutzungsverordnung und den damit jeweils zulässigen Nutzungsarten, Betrieben und Anlagen festgelegt. Die Art der baulichen Nutzung trifft damit eine grundsätzliche Aussage über die Bebaubarkeit und vor allem über die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken und ist damit zentraler Inhalt des Bebauungsplans.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Fortsetzung der Wohnbebauung entlang der Stralsunder Straße in der Innenstadt und der vorhandenen Nutzungen parallel zur Straße der Jugend wird ausgehend von der Straße der Jugend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach (§§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 Abs.2 und 13 BauNVO) zulässig:

- Wohngebäude

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Um eine urbane Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, sollen neben der Hauptnutzung Wohnen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen untergeordnet zugelassen werden. Diese Zulassung gilt ausnahmsweise, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gewahrt bleibt. (§ 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO)

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1, in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereich, sind Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO allgemein zulässig, sofern sie der nachfolgenden flächenmäßigen Beschränkung entsprechen:

1. Obergrenze der Nutzung (Flächenbegrenzung)

- Die für eine Nutzung als Ferienwohnung(en) vorgesehene Fläche darf maximal 20 % der Gesamtwohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes betragen.
- Die verbleibenden mindestens 80 % der Wohnfläche des Gebäudes sind zwingend einer dauerhaften Wohnnutzung (Hauptwohnen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) vorzubehalten.

2. Ausschluss von reinen Ferienhäusern

Reine Ferienhäuser sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (z.B. Hotels, Pensionen) werden im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Zulässig ist ausschließlich die Integration von Ferienwohnungen in Gebäude, die mehrheitlich dem Dauerwohnen dienen.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

Das vierte Geschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlchächte. (§ 20 BauNVO).

Fläche für den Gemeinbedarf (GF) mit der Zweckbestimmung "Polizei"

Für einen Teilbereich des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (GF) festgesetzt. Um dem Grundsatz der Planungssicherheit Rechnung zu tragen, ist für diese Fläche eine dauerhafte Zweckbestimmung festgelegt. Die dauerhafte Zweckbestimmung wird auf die Zweckbestimmung "Polizei" festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen dienen originär öffentlichen Aufgaben und sind im Sinne der Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit bestimmt. Eine privatwirtschaftliche oder rein kommerzielle Nutzung der Fläche ist im Rahmen dieser Festsetzung explizit ausgeschlossen.

Als zweckbestimmende Nutzung der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche wird ein Polizeidienstgebäude mit den hierfür notwendigen Nebenanlagen bestimmt. Hierzu zählen insbesondere die für den hoheitlichen Dienstbetrieb erforderlichen Fahrzeughallen, Antennen für die polizeiliche Kommunikation, Verwahrungsräume, Schulungs- und Verwaltungsbereiche sowie gesicherte Stellplatzanlagen für den

behördlichen Fuhrpark. Die Festsetzung sichert die langfristige Standortermittlung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet von Sassnitz.

Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB)

Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt ist eine Sicherung einer ausgewogenen Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet und damit auch die Sicherung einer attraktiven, bedarfsgerechten und verbrauchernahen Versorgung der Einwohner und Gäste.

Entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Sassnitz werden Einzelhandelsbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen § 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 2a BauGB.

Zulässig sind nur kleine Verkaufsstellen mit Verkaufsflächen $< 100 \text{ m}^2$, wenn sie in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 BauNVO). Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in der funktionalen Trennung des Geltungsbereichs innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" gegliedert.

9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Anhebung der Kappungsgrenze für Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient den Zielen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird eine effiziente und zeitgemäße Ausnutzung der bereits erschlossenen Grundstücke ermöglicht. Dies trägt maßgeblich dazu bei, den anhaltenden Bedarf an Wohn- und Nutzflächen durch gezielte Nachverdichtung zu decken, ohne zusätzliche Freiflächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht beeinträchtigt, da der Gebietscharakter und die prägende städtebauliche Struktur gewahrt bleiben.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt entstehen durch diese Grundflächenzahl nicht.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Vollgeschosse § 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen in Meter über NHN im DHHN 92 bestimmt.

Im Eingangsbereich an der Straße der Jugend soll als Auftakt des Plangebietes und in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit städtebaulichem Gewicht entstehen.

Das vierte Geschoss ist dabei nur als Staffelgeschoss zulässig. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Mindestrücksprünge von 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes einzuhalten. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte. In Richtung Ostsee soll die Bebauung abgestuft durch eine festgesetzte Zwei- bis Dreigeschossigkeit entstehen.

Ausnahmsweise kann innerhalb den beiden Hauptbereichen (Allgemeines Wohngebiet WA und Fläche für Gemeinbedarf GF) ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzüge, Blitzschutzanlagen, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um bis zu 3,00 Meter auf bis zu 20% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und Anlagen, die unter § 61 (1) 5. a LBau M-V mit der darin gestatteten Höhe, zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung. (§ 18 BauNVO).

9.3 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

9.3.1 Bauweise

Für das Änderungsgebiet gilt die ortstypische offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es erfolgt die Bebauung nach § 22(2) BauNVO in der offenen Bauweise. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Auf eine Begrenzung der Länge wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (GF) mit der Zweckbestimmung "Polizei" verzichtet.

9.3.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch großzügig geführte Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieses Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptgebäude für im Gebiet zulässige Nutzungen zu errichten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (GF) mit der Zweckbestimmung "Polizei" sowie der Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Nebengebäude nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb des durch Baugrenzen festgelegten Baufeldes zulässig. Garagen sind auch zulässig, wenn sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

Zur Sicherung des Polizeistandes (GF) ist ein Zaun mit einer Höhe von bis zu 3,00m innerhalb des als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichs zulässig. Die Zaunanlage ist im Bereich der Sicherheitszone von den allgemeinen Höhenbeschränkungen für Einfriedungen befreit. Als Bezugshöhe gilt die angrenzende Verkehrsfläche. Die Ausführung als offener Zaun oder Sicherheitszaun ist zulässig.

Waldabstandsbereich

Vor der Errichtung von Nebenanlagen im Waldabstandsbereich ist mit dem zuständigen Forstamt Einvernehmen über die Art, Größe und Lage der Nebenanlage herzustellen und eine forstrechtliche Genehmigung einzuholen.

9.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße der Jugend, die bis zum Grundstück des ZWAR verläuft.

Ausgehend von der Straße der Jugend wird über eine vorhandene, aber noch auszubauende Stichstraße das Gebiet erschlossen. Diese Fläche wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

Die konkrete Planung der Verkehrsflächen und ihrer Querschnitte erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

9.5 Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit öffentlichen Funktionen der Versorgungseinrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB mit Bestand festgesetzt.

Es handelt sich um eine Fläche am Straßenrand der Straße der Jugend mit dem Trafo, also um eine Fläche die der Versorgung mit Elektrizität dient (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Diese Anlage hat Bestand.

9.6 Grünordnungskonzept

9.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, die vorhandene standortgerechte geschützte Vegetation auf den Böschungen entlang der Straße der Jugend zu erhalten. Der Erhalt der Vegetationsstruktur sichert die Vernetzung des Plangebietes mit der umgebenden Landschaft. Gleichzeitig dient die private Grünfläche, auf der die Bäume und Sträucher stehen, als Schutz- und Abstandsräume zwischen der Bebauung und der Straße der Jugend.

Innerhalb der Bauflächen selbst werden keine Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der Landesbauordnung § 8 LBauO M-V sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und als private Grünflächen anzulegen.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Böschung entlang der Straße der Jugend ist vollständig mit einheimischen Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um Siedlungsgehölz und -gebüsch aus heimischen Baum- und Straucharten. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sassnitz § 3 Abs. 4 sind diese Bäume und Sträucher, da sie auf Hangflächen mit über 10 % Grad Neigung und eine Fläche von mehr als 100 m² bedecken, geschützt. Sie sind nachrichtlich übernommen. Zur Sicherung dieser Grünzüge wird zusätzlich die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dass bei Abgang von Bäumen und Sträuchern diese gleichwertig ersetzt werden und auf Dauer zu erhalten sind, getroffen.

Die zu ersetzenden Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.

Da das für neue Nutzung vorgesehene Plangebiet sich auf vorhandenen bereits versiegelten Bauflächen im Innenbereich der Stadt befindet, wird das Nahrungshabitat für die im Gebiet vorkommenden Arten sich nicht wesentlich ändern.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Vollzug des Artenschutzes sind bei Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum Schutz der geschützten Arten entsprechend des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten wird entsprechend der Aktualisierung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan 33.1 „Straße der Jugend“ der Stadt Sassnitz vom Juli 2026 des Dipl. Landschaftsökologen Jens Berg in 17121 Görmin auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hingewiesen, die zu berücksichtigen sind:

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

VM1 Besiedlungskontrolle im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Abbruch) an Gebäuden erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Tieren und die Zerstörung von deren Lebensstätten zu vermeiden, wird im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Besiedlungskontrolle von einem Sachverständigen durchgeführt, um etwaige Konflikte festzustellen und Schutzmaßnahmen planen zu können, z. B. Bauzeitenregelung, Ausschlussmaßnahmen und Erhalt von Lebensstätten bzw. Anlage von Ersatzlebensstätten. Alle Maßnahmen, die geeignet sind Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszulösen, erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar. Eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit ist nur möglich, wenn zuvor durch einen Sachverständigen Brutgeschehen ausgeschlossen werden konnte.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet, d. h. insbesondere geschlossene Lampen (keine Insektenfallen) und Leuchtmittel ohne signifikanten UV-Anteil. Im weißen Lichtspektrum wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur von max. < 2.800 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten).

VM4 Vermeidung der Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten oder Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei einem mittleren und hohen Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022:

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen von konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit von Maßnahme zu prüfen.

VM5 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM6 Vermeidung der Entwertung von Nahrungsflächen

Um der Entwertung des Nahrungshabitats entgegenzuwirken, wird auf kommunalen bzw. landeseigenen Freiflächen oder Flächen des Bundes auf die Anlage von Schurrasen verzichtet und stattdessen eine blütenreiche Mähwiese angelegt (eine jährliche Mahd). Das Mahdgut wird abgefahren.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Anlage von Ausweich- und Ersatzlebensstätten

Werden im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden geschützte Lebensstätten festgestellt und können diese nicht erhalten bleiben, werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde Ausweich- und Ersatzlebensstätten angelegt, z. B. Einbaukästen, Einbausteine und Fassadenquartiere, aber auch die Anlage von Lebensstätten durch die Montage von Wandverschalungen oder Brutkammern in Dachkästen ist möglich.

Die Ersatzlebensstätten werden im Verhältnis 1 zu 1 angelegt und müssen die Funktion der Lebensstätte im Bestandsgebäude übernehmen können, d. h. die Ersatzlebensstätten sind artspezifisch zu ersetzen.

CEF2 Anlage einer Hecke für die Gartengrasmücke

Kann die bestehende Hecke nicht erhalten werden, wird mit mind. 3 Jahren Vorlauf eine gleichwertige freiwachsende Hecke (Länge einreihig mind. 35 m, zweireihig mind. 15 m) aus heimischen Gehölzen angelegt.

11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung, dass sich die neuen Gebäude gestalterisch in das Stadtbild von Sassnitz einfügen und gleichzeitig zur Sicherung eines modernen Stadtbildes im Bereich des Kistenplatzes werden örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung von Dächern, zur Außenfassaden sowie zur Gestaltung von Solaranlagen vorgeschrieben.

Entsprechend dem städtischen Leitbild „Weiße Stadt Am Meer“ sollen die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden von Neubauten nur mit einem Hellbezugswert von 70 bis 86% gestaltet werden. Davon

kann bei einem Anteil von 20 % der Fassadenoberfläche abgewichen werden. Durch die Begrenzung des Hellbezugswerts auf einen Bereich von 70 % bis 86 % wird ein homogenes, harmonisches und identitätsstiftendes Orts- und Straßenbild gewährleistet, das historische und regionale Vorbilder zeitgemäß aufgreift. Um eine monotone Wirkung der Fassaden zu verhindern und architektonische Vielfalt sowie Akzentuierungen (z. B. für Sockel, Fensterfaschen oder gestalterische Details) zu ermöglichen, wird eine Öffnungsklausel eingeräumt. Der zulässige Abweichungsanteil von 20 % der Fassadenoberfläche stellt den notwendigen planerischen Kompromiss zwischen der Wahrung des stiftenden Gesamtbildes und der gestalterischen Freiheit im Detail dar.

Es sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig. Die Beschränkung der Dachform auf Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° sichert die kubische, moderne und einheitliche Architektur des Plangebiets im Sinne des Leitbildes.

Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn durch eine umlaufende, waagerechte Attika baulich abgeschirmt werden.

An Balkonen ist eine Überragung der Balkonbrüstung durch Solarelemente unzulässig. Balkone und Außenfassaden prägen den öffentlichen Raum und die visuelle Qualität der Straßenzüge maßgeblich. Das Verbot, Balkonbrüstungen mit Solarelementen zu überragen, stellt sicher, dass die filigrane und geordnete Struktur der Balkone erhalten bleibt und wilde, ungeordnete Vorbauten im Straßenbild unterbunden werden.

Dacheindeckungen sowie die Oberflächen von Solaranlagen sind aus blend- und reflexionsfreien Materialien herzustellen, um erhebliche Störungen der Nachbarschaft und des Straßenverkehrs zu vermeiden. In der Außenfassade sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur flachbündig in die Fassade integriert zulässig.

Zur Sicherung eines gut gestalteten Wohnumfeldes und zur Vermeidung ungestalteter störender Abfallplätze im Straßenbild sind Flächen für Abfall- und Müllbehälter bis auf die Zuwegung auf allen Seiten mindestens 1,5 m hoch mit blickdichten Hecken, Mauern, Holzzäunen oder Rankgerüsten mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen einzufrieden. Eine Kombination dieser Elemente ist zulässig. Offen einsehbare Abfallplätze führen zu einer erheblichen optischen Abwertung des Straßenraums und stören das homogene Erscheinungsbild des Quartiers. Die verpflichtende, mindestens 1,5 m hohe und blickdichte Einfriedung (durch Hecken, Mauern, Zäune oder bewachsene Rankgerüste) entzieht die Behälter den direkten Sichtachsen aus dem öffentlichen Raum. Die Zulässigkeit einer Kombination dieser Elemente gewährt den Bauherren Flexibilität bei der Umsetzung, während der dichte Bewuchs oder die Verwendung von Naturmaterialien gleichzeitig zur Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Straßenbildes beiträgt.

12 Immissionsschutz

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist mit den nachbarschaftlichen Nutzungen verträglich. Die Zulassung von Ferienwohnungen steht unter dem Vorbehalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots. Da Ferienwohnungen in ihrer baulichen Nutzung dem klassischen Wohnen ähneln, ist nicht mit unzumutbaren Lärm- oder Störeinwirkungen auf die dauerhafte Wohnbevölkerung zu rechnen. Eventuell auftretende, nutzungstypische Spitzen (z. B. durch Gästewechsel) bewegen sich innerhalb des für ein Allgemeines Wohngebiet rechtlich zulässigen und zumutbaren Rahmens. Die Einhaltung der anwohnerbezogenen Ruhezeiten wird über die bestehenden ordnungsrechtlichen Vorschriften der Stadt Sassnitz gewährleistet.

Der Betrieb einer Polizeidienststelle innerhalb des als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Bereichs bringt naturgemäß unregelmäßige Fahrbewegungen – im Ernstfall auch unter Einsatz von Sondersignalen (Blaulicht und Martinshorn) – mit sich.

- Einsatzfahrten: Die mit hoheitlichen Einsätzen verbundenen Schallzeichen sind als seltene Ereignisse und im Rahmen des öffentlichen Interesses von der angrenzenden Wohnbevölkerung im Allgemeinen Wohngebiet als sozialadäquat hinzunehmen.
- Regelbetrieb: Der alltägliche Zu- und Abgangsverkehr (Schichtwechsel, Publikumsverkehr) erzeugt keine Störungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets widersprechen und diesen nachhaltig stören.
- Baulicher Lärmschutz: Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist durch eine geschickte Anordnung der Gebäude (z. B. Ausrichtung von Garagen- und Ausfahrtsbereichen zur Straße hin und abgewandt von der schutzbedürftigen Wohnbebauung) sicherzustellen, dass das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt.

Für das Baugebiet (WA) sind folgende Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in dB(A) vorgegeben, die möglichst einzuhalten sind:

	Gebietseinstufung	Tag	Nacht
1.	Allgemeine Wohngebiete	55	45 bzw. 40

Tabelle 2: Lärmpegel im allgemeinen Wohngebiet

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm. Der höhere Wert für Verkehrslärm.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Polizei“ erfordert im Hinblick auf das direkt angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) eine differenzierte immissionsschutzrechtliche Betrachtung nach den Maßgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Da Flächen für den Gemeinbedarf im Rahmen der TA Lärm keine eigenständige Gebietskategorie mit festen Zuweisungswerten darstellen, bestimmt sich der einzuhaltende Schutzanspruch über das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot im Außenverhältnis zur benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung.

Für den alltäglichen Regelbetrieb der Polizeidienststelle gelten die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach Ziffer 6.1 Buchstabe e der TA Lärm. Demnach ist an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Wohngebäude sicherzustellen, dass durch anlagenbezogene Geräusche (wie z.B. gebäudetechnische Lüftungs- und Klimaanlage) sowie durch den fahrzeugbezogenen Zu- und Abgangsverkehr während des regulären Schichtwechsels auf den dienststelleneigenen Parkplätzen die Werte von 55 dB(A) am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschritten werden. Der Nachweis hierüber und die Festlegung konkreter baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine lärmoptimierte Anordnung von Funktionsgebäuden oder Parkplätzen) bleiben dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Gänzlich abzugrenzen von diesem regulären Dienstbetrieb sind akute Einsatzfahrten unter Verwendung von Sondersignalen (Blaulicht und Martinshorn). Die Inanspruchnahme dieser akustischen Warnsignale erfolgt in Ausübung hoheitlicher Aufgaben zur Gefahrenabwehr und Kriminalitätsbekämpfung auf Grundlage der Sonderrechte gemäß § 35 der Straßenverkehrsordnung (StVO). Diese einsatzbedingten Schallzeichen stellen keinen anlagenbezogenen Gewerbelärm im Sinne der TA Lärm dar. Sie sind als

unregelmäßige, zeitlich nicht planbare und im überwiegenden öffentlichen Interesse zwingend gebotene Ereignisse von der Nachbarschaft an der „Straße der Jugend“ als sozialadäquat hinzunehmen und fließen nicht in die Berechnung des regulären Beurteilungspegels ein.

Innerhalb des Dienstgebäudes selbst (Innenverhältnis) wird der notwendige Eigenschutz für die dortigen Arbeits- und Büroräume über die gesetzlichen Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättenV) in Verbindung mit den bautechnischen Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau (DIN 4109) sichergestellt, sodass ein ungestörter und konzentrierter Dienstbetrieb im Gebäudeinneren gewährleistet ist.

Ergänzend zu den aufgeführten Aussagen ist eine schalltechnische Stellungnahme von Frau Dr. Kappes, LS Lärmschutz Seeburg von August 2026 bindender Bestandteil der Planung (siehe Anhang). Die zentralen Aussagen sind im Folgenden unter den Ziffern 12.1 und 12.2 zusammengefasst.

12.1 Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet werden tags um 5 dB und nachts um 4 dB überschritten. Maßgebend ist die Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 im Tagzeitraum.

Gebäude besitzen eine Eigenabschirmung zur lärmabgewandten Seite. Sie vermindert die Geräuschimmissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten pauschal Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden.

Die Maßnahmen zum passiven Lärmschutz beziehen sich nur auf den Verkehrslärm.

Für schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büros oder Wohnnutzungen) sind zufriedenstellende Arbeits-, Wohn- und Freizeitbedingungen zu gewährleisten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen bewirken den Schutz der Innenräume gegen die Geräuschimmissionen von außen. Für Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) können Schallpegelminderungen durch Schallabschirmungen erreicht werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Die Anforderungen an die Außenbauteile der Fassaden für werden über die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1:2018-01 bestimmt. Aus ihnen berechnen sich die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aller Außenbauteile.

Für den Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm können Fenster und Balkontüren zum Öffnen ausgeführt sein.

Für schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume und Wohnküchen) soll nach DIN 4109-1 ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Eine Frischluftzufuhr ist aus gesundheitlichen und baulichen Gründen erforderlich. Nicht öffnbare Fenster führen zu einem Verlust des Außenbezuges und vermindern die Wohnqualität.

Eine Frischluftzufuhr kann durch vollständig öffnbare Fenster (für eine Stoßlüftung), durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in der Fassade bzw. in den Fenstern oder durch komplexe Lüftungskonzepte gewährleistet werden. Möglich sind auch Vorbauten (z.B. verglaste Balkone und Loggien), die selbst keine Wohnnutzungen aufweisen.

Für den B-Plan Nr. 33.1 wurden die Lärmpegelbereiche I bis III berechnet. Es sind Festsetzungen gegen Verkehrslärm im Lärmpegelbereich III notwendig.

12.2 Gewerbelärm

Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet werden durch die Geräusche der Rügen Fisch AG im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.

Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet werden durch die Geräusche des Polizeireviers im Tagzeitraum unterschritten und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB überschritten. Maßgebend sind die Geräusche aus dem Kaltwassersatz sowie der Zu- und Ablufteinrichtungen auf dem Dach.

Für die Ausweisung von neu geplanten Wohnnutzungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Grundsatz von § 50 BImSchG von Relevanz, wonach schädliche Umwelteinwirkungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu vermeiden sind.

Immissionsschutzrechtliche Probleme gewerblicher Geräuschemissionen durch die technischen Anlagen auf dem Dach des Polizeireviers sind durch aktive Maßnahmen zu lösen, passive Maßnahmen sind nicht möglich.

Die Begrenzung der Schallemissionen durch die Haus- und Klimatechnik-Anlagen erfolgt durch den Einsatz von Aggregaten, die mit Lärminderungstechnik nach aktuellem Stand ausgestattet werden müssen. Die schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg vom 22.06.2026 gibt dazu Hinweise und ist Teil der Antragsunterlagen für den Bau des Polizeireviers.

12.3 Geruch

Im Abstand von 175 – 270 m östlich des Plangebietes befindet sich die Fischkonserven- und Räucheranlage der Rügen Fisch AG, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt.

Von dieser Betriebsstätte gehen Gerüche aus, die bei der Planung zu beachten sind.

1. Laut der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18. August 2021.GMB2021 Nr.48-54, S. 1050 beträgt der maximal zulässige Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen und urbane Gebiete (Anhang 7, Tabelle 22)
2. $L = 0,10$ (Dies entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle von 10 % der Jahresstunden).
3. Entsprechend eines Geruchsprognosegutachtens für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.1 „Straße der Jugend“ von TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2026 liegt die maximal zu erwartende Geruchsbelastung im geplanten Wohngebiet zwischen 3 und 8% der Jahresstunden. Mehr als 10 % der Jahresstunden werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans nicht erreicht.
4. Der maximal zulässige Immissionswert wird somit eingehalten.
5. Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne der BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind somit nicht zu erwarten.

13 Technische Ver- und Entsorgung

13.1 Regenwasser

Es wird auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes eine neue Regenwasserkanalisation geplant, die in den öffentlichen Straßenräumen verlegt werden soll. Die Trassierung dieser Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR.

Für die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz-, sowie Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen besteht nach § 3 der Abwasseranschlussatzung des ZWAR vom Juni 2012 eine Anschlusspflicht an das öffentliche Netz.

Laut Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen vom 02. Juni 2022 sichert der ZWAR mit der Neuverlegung einer Regenwasserleitung (DN600) im Zuge der Straßenerneuerung der Straße der Jugend außerhalb des Plangebietes die Erschließung für die Niederschlagsbeseitigung im Plangebiet. Anschlussmöglichkeiten (Abzweiger) wurden bereits geschaffen. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zentral durch den Zweckverband Rügen mit zeitlichem Versatz in die Vorflut abgeleitet. Falls erforderlich, wird im Zuge der inneren Erschließung des Plangebietes die Rückhaltung des Regenwassers vorgesehen.

Während der Planungsphase für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets wurden die Regenwassermengen für den gesamten Einzugsbereich durch das beauftragte Planungsbüro ermittelt. Diese Daten wurde durch den ZWAR mit den sich aus der Einleitgenehmigung ergebenden Daten abgeglichen und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Eine Kapazitätserweiterung der bestehenden öffentlichen Niederschlagswasserentwässerungsanlagen ist für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Das Entwässerungskonzept folgt dem gesetzlichen Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe zu bewirtschaften ist. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben zur Begrenzung der Bodenversiegelung (Festsetzung der GRZ) wird der abflusswirksame Anteil der Niederschläge an der Quelle minimiert.

Der verbleibende Oberflächenabfluss wird auf den Grundstücken über dezentrale Rückhalteinrichtungen so weit gepuffert und gedrosselt, dass der Spitzenabfluss in das öffentliche Netz den Zustand des Areals nicht überschreitet. Eine hydraulische Mehrbelastung oder Überlastung der nachgelagerten kommunalen Infrastruktur wird damit planerisch ausgeschlossen.

13.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird zentral über das vorhandene Pumpwerk nach Bergen zur zentralen Kläranlage abgeleitet. Zurzeit wird ein Erschließungskonzept zur Erschließung des Bereiches Straße der Jugend/ Kistenplatz erstellt. Geplant ist eine neue Schmutzwasserkanalisation, die in den öffentlichen Straßenräumen verlegt wird. Die Trassierung dieser Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem ZWAR.

13.3 Wasserversorgung

Die Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über neue Trinkwasserleitungen, die im öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Die Bemessung und Trassierung erfolgen in Abstimmung mit dem ZWAR.

13.4 Erdgas-, Elektroenergie, Telekommunikation

Die Erschließung des Plangebietes mit den oben genannten Medien kann durch das Verlegen von Leitungen in den öffentlichen Straßenräumen gesichert werden.

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 der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die neuen Nutzungen im Plangebiet wird nach Stellungnahme der E.DIS GmbH vom 20.05.2026 gegebenenfalls die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation erforderlich (Flächenbedarf ca. 30 m²). Diese Anlage ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Der Standort wird nach Kenntnis des Leistungsbedarfs zu gegebener Zeit, wenn notwendig, festgelegt.

13.5 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern – Rügen in der jeweiligen 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.

14 Flächenbilanz

1. Fläche gesamt	14.104,58 m²	100,00%
2. Allgemeines Wohngebiet	4.064,44 m ²	29%
3. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“	5.656,58 m ²	40%
4 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gesamt	1.835,92 m ²	13%
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.276,34 m ²	16%
6. Flächen für Versorgungsanlagen	271,30 m ²	2%

Tabelle 3: Gesamtflächenbilanz