

## **Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG**

### Vorhaben:

1. Änderung des Bebauungsplan 10.1 „Stadthafen-Östlicher Teil“

### Verfahren:

Antrag auf Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ohne Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß 13a BauGB

### Antragssteller:

KVL International GmbH  
Spichernstraße 2  
10777 Berlin

### **Merkmale des Vorhabens:**

Mit Datum vom 09.04.2024 hat die Stadt Sassnitz das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans 10.1 „Stadthafen – Östlicher teil“ eingeleitet und damit einhergehend an Planungsvorhaben zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 angeknüpft.

Es ist geplant, im Zusammenhang mit dem geplanten Hotel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 am Standort ein Parkhaus für das Beherbergungsgewerbe und ein Verwaltungs- und Empfangsgebäude zu ermöglichen. Dabei werden die textlichen Festsetzungen insofern ergänzt, dass diese Nutzungsarten explizit zugelassen werden. Die Ergänzungen der Nutzungsarten erfolgen für die Sondergebiete SO SH 1 und SO SH 2.

Der Standort befindet sich innerhalb der Ortslage von Sassnitz und betrifft ein bereits überplantes Gelände. Die Fläche ist noch nicht gänzlich versiegelt. Nördlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39.

Betroffenheit					
Nr.	Merkmal des Vorhabens	Keine	Gering	erheblich	noch zu prüfen
<b>1 Merkmale des Vorhabens</b>					
<b>1.1</b>	<b>Größe des Vorhabens: 0,25 ha</b>  In der geplanten und beantragten Änderung des Bebauungsplans soll es ermöglicht werden, auf den Flächen SO SH1 und SO SH2 für die Entwicklung eines Vorhabens ein Parkhaus mit circa 240 Stellplätzen (SO SH 1) und ein Verwaltungs- und Empfangsgebäude für ein Beherbergungsgewerbe (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39) als Nutzungsart zulässig festzusetzen.	x			
<b>1.2</b>	<b>Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben:</b>  Am Vorhabenstandort befinden sich angrenzend zu der geplanten Änderung keine weiteren gleichartigen Vorhaben. Da es sich um eine Änderung im Zusammenhang mit einer Hotelplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.1 der Stadt Sassnitz handelt, werden die Festsetzungen zur Nutzungsart lediglich ergänzt.	x			

<b>1.3</b>	<b>Nutzung der Gestaltung der natürlichen Ressourcen</b>	x			
<b>1.3.1</b>	<b>Wasser</b> Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Gewässer genutzt oder überplant.	x			
<b>1.3.2</b>	<b>Boden</b>  Durch die geplante Errichtung eines Parkhauses und einem Verwaltungs- und Empfangsgebäude werden sind Auswirkungen wie Aushub, Versiegelung, Funktionsverlust des Bodens zu erwarten.  Das es sich allerdings um eine Erweiterung und Änderung der Nutzungsarten im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt und die Gebäude keine signifikante und schwerwiegendere Einwirkung als die bereits zulässigen Nutzungen haben, ist die Änderung ohne Auswirkungen.		x		
<b>1.3.3</b>	<b>Tiere, Pflanzen, Natur und Landschaft</b>  Die Planungen haben Einfluss auf Tiere und Pflanzen im Plangebiet. Analog zu Punkt 1.3.2 ist allerdings keine erhebliche Auswirkung auf den Einfluss des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwarten.		x		

<b>1.4</b>	<b>Abfallerzeugung</b>  Beim Betrieb eines Parkhauses sowie Verwaltungs- Empfangsgebäude können verschiedene Arten von Abfällen im geringfügigen Maß entstehen. Dazu gehören Papier und Karton, wie Parktickets und Quittungen, Büroausstattung sowie Verpackungsmaterialien von Reinigungs- und Autopflegeprodukten. Zudem gibt es Abfälle von Reinigungsmitteln und Chemikalien, sowie organische Abfälle, wie Lebensmittelreste, die von Nutzern hinterlassen werden.  Kunststoffabfälle oder auch Metall- und Glasabfälle können vereinzelt durch Parkhausnutzer oder auch Beschädigungen an Fahrzeugen oder Einrichtungen des Parkhauses entstehen.  Elektronische Abfälle fallen bei der Wartung oder Erneuerung von Parkautomaten, Kameras und IT-, Sicherheits- und Beleuchtungssystemen geringfügig an.		x		
<b>1.5</b>	<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>  Ein Parkhaus verursacht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches zu höheren Luftimmissionen durch Feinstaub und Kohlenmonoxid führt. Dies stellt eine Erhöhung		x		

	<p>der Luftimmissionen dar. Da es sich um ein Parkhaus handelt und die logische Konsequenz daraus Verkehr ist, steht dies im nachvollziehbaren Zusammenhang mit der Nutzung.</p> <p>Ein Verwaltungs- und Empfangsgebäude stellt keine erheblichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen im Vergleich zur umliegenden Nutzung dar.</p>				
1.6	<p><b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b></p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um die Planungen von einem Parkhaus und Hotelinfrastrukturen handelt kann sicher ausgeschlossen werden, dass keine Nutzung, Produktion oder Freisetzung von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG oder des GefStoffV vorhanden ist. Ausgeschlossen werden können Unfälle aufgrund von gefährdenden Stoffen wie zum Beispiel Explosiven, giftigen oder radioaktiven Stoffen gänzlich.</p>	x			

## 2. Nutzung des Gebietes und Schutzgüter

### 2.1.1

#### Siedlung

Der Standort der Planflächen der 4. Änderung des Bebauungsplans 10.1 verläuft nördlich entlang der Hafenstraße. Entsprechend östlich angrenzend befindet sich der Stadthafen Sassnitz.

Räumlich getrennt von einer naturnahen Hangbefestigung und Hafenmauer befindet sich laut dem aktuellen Flächennutzungsplan großflächig Wohnbauflächen. Diese Flächen sind durch die Nähe zum Sondergebiet des Sassnitzer Stadthafens, in welchen sich auch die Planflächen befinden, potenziellen Immissionen von gewerblichen, touristischen oder auch verkehrlichen Immissionen ausgesetzt.

Eine Hotellobby hat keine nennenswerten Immissionen in Bereichen wie beispielsweise Lärm, Stickstoffeinträge, Geruch oder ähnliches. Einzig ein Verkehrsaufkommen zu Betriebszeiten des Parkhauses stellt einen Lärmfaktor dar, dieser ist aufgrund der geringen Geschwindigkeit, jedoch stark reduziert.

x

	Der Anschluss an die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die weiteren Anbindungen an die Verkehrsnetze sind gegeben und gelten der Ursprungsplanung entsprechend. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten.				
<b>2.1.2</b>	<p><b>Erholung</b></p> <p>Der Vorhabenstandort unterliegt in seiner Vielfalt, Eigenart, Erholungsfunktion und Naturnähe keiner hervorzuhebenden Bedeutung. Sonderfunktionen des Landschaftsbildes sind nicht betroffen.</p> <p>Die Höhen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.1 bleiben bestehen. Somit wird im Vergleich zur Ursprungsplanung das Landschaftsbild nicht weiter beeinflusst.</p>	x			
<b>2.1.3</b>	<p><b>Land-/Forst-/ Fischwirtschaft</b></p> <p>Der Geltungsbereich der Änderung liegt nicht in der Nähe oder angrenzend an einer forstrechtlichen Waldfläche oder an einer landwirtschaftlichen Fläche.</p> <p>Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 10.1 definiert mittels Festsetzung in den Flächen Fischererzeugnisse und Frischfisch. Diese sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	x			

	Landwirtschaftliche Flächen sind von der 4. Änderung des Bebauungsplans 10.1 nicht betroffen.				
<b>2.2.1</b>	<b>Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung</li> <li>• sensibler Fließgewässer</li> <li>• naturnaher Fließgewässer (einschließlich Quellbereiche)</li> <li>• Vorgeschlagener Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung</li> <li>• Von Bereichen mit hohem Grundwassergefährdungspotenzial</li> </ul>	x			
<b>2.2.2</b>	<b>Boden</b> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Naturschutz besonders bedeutsamen und gefährdeten Böden</li> <li>• Vorrang- und Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung</li> <li>• Vorranggebiet für Landwirtschaft</li> </ul>	x			
<b>2.2.3</b>	<b>Klima/Luft</b> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von wichtigen Bereichen</p>		x		

	<p>für die Luftqualität und Klimagunst.</p> <p>Aufgrund der Planung eines Parkhauses werden Verkehrswege mit Immissionsausstößen durch motorisierten Individualverkehr erzeugt. Dies verursacht klimaschädliche Immission und Luftverschmutzung an Ort und Stelle.</p> <p>Diese sind aber typisch für die Planung eines Parkhauses und Kundenverkehr.</p>				
<b>2.2.4</b>	<p><b>Flora und Fauna</b></p> <p>Auszuschließen ist die Beeinflussung oder Beeinträchtigung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereichen mit hoher und /oder sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften</li> <li>• wertvollen und besonders wertvollen Lebensräumen</li> </ul>	x			
<b>2.2.5</b>	<p><b>Landschaft(-sbild)</b></p> <p>Da die Änderung nicht die zulässigen Kubaturen, sondern die Nutzungsarten, erweitert, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Ursprungsplanung auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>	x			

<b>2.3.1</b>	<b>Gebietskulisse NATURA 2000 (FFH-Gebiete)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Gebiet „Jasmund“ DE 1447302 Entfernung ca. 600 Meter.</li> </ul>	x			
<b>2.3.2</b>	<b>Naturschutzgebiete</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzgebiet Wostevitzer Teiche NSG_285 Entfernung ca. 5.000 m</li> </ul>	x			
<b>2.3.3</b>	<b>Nationalpark</b> <p>Der Nationalpark „Jasmund“ (NSP_1) liegt circa 600 m entfernt.</p>	x			
<b>2.3.4</b>	<b>Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete</b> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Biosphärenreservates oder Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebietes Ostrügen LSG 081 Entfernung ca. 1.000 m. Es sind keine Biosphärenreservate in der Umgebung vorhanden.</p>	x			
<b>2.3.5</b>	<b>Flächennaturdenkmäler</b> <p>Das Flächennaturdenkmal „Trespen-Kalkrockenrasen bei Dargast“ (fnd rüeg 4) liegt circa 1.900 Meter entfernt.</p> <p>Das Flächennaturdenkmal „Sumpfsitter-</p>	x			

	Vorkommen Buddenhagen" liegt circa 1.700 m entfernt.				
<b>2.3.6</b>	<b>Besonders geschützte Biotope</b>  Im Umkreis von 300 m sind keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert.	x			
<b>2.3.7</b>	<b>Wasserschutzgebiete</b> Der Geltungsbereich liegt im Küsten- und Gewässerschutzgebiet.  <b>Heilquellschutzgebiete</b> Es besteht keine Betroffenheit  <b>gesetzliche Überschwemmungsgebiete (ÜSG)</b> Es besteht keine Betroffenheit.		x		
<b>2.3.8</b>	<b>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften (z.B. EU-Wasserrichtlinie) festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>  Es besteht keine Betroffenheit.	x			
<b>2.3.9</b>	<b>Gebiete mit hoher Siedlungsdichte</b>  Sassnitz ist laut Karte des REEP VP ein Grundzentrum ohne hohe Siedlungsdichte.  Gemäß § 2 Abs. 2 Nr.2 ROG sind ist dafür	x			

	zu sorgen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Weiter sollen Siedlungsräume tendenziell konzentriert werden und eine Zerschneidung der Landschaft ist zu vermeiden. Das geplante Vorhaben deckt sich mit diesen Planungsvorgaben.				
2.3.10	<p><b>Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften oder Landschaftsteile</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs, an der nördlichen Grenze, des Bebauungsplans 10.1 befindet sich die „Stützmauer am Hang“ als eingetragenes Einzeldenkmal.</p> <p>Außerdem befindet sich im Geltungsbereich das Baudenkmal „alter Bahnhof“ in 50 m Entfernung, der „Fährhafen“ in 30 m Entfernung, eine „LKW-Klapp- und Verbindungsbrücke“ in 50 m Entfernung, eine „Abfertigungshalle (Glasbahnhof)“ in 50 m Entfernung.</p> <p>Die Denkmale liegen im Wirkungsbereich, sind aber nicht von der Planung beeinträchtigt.</p>		x		

Änderung des Bebauungspläne 10.1 der Stadt Sassnitz

SIGMA PLAN ® • WEIMAR GMBH • Am Kirschberg 33, 99423 WEIMAR • TEL: (0 36 43) 8 60 00 • FAX: 86 00 86 • e-mail: info@sigmaplan-weimar.de

Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG

Durch das Vorhaben werden keine naturnahen und geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft berührt.

Die erste Einschätzung der Vorprüfung hat ergeben, dass Belange des Küsten- und Gewässerschutzes berührt werden. Hier liegt die Änderung vollumfänglich im Schutzstreifen. Da die Fläche noch nicht vollständig versiegelt ist werden geringe Auswirkungen auf den Boden sowie die Flora und Fauna erwartet. Aufgrund der Umgebung die Fläche bereits stark durch äußere Einwirkungen gestört.

Das Vorhaben befindet sich ebenfalls im räumlichen Zusammenhang mit dem in der Fläche der Hangbefestigung befindlicher denkmalgeschützter Stützmauer, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit Stand 02/2021.

**Die ermittelten Fakten aus der Vorprüfung und den hier aufgeführten Argumenten erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung.**