

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ der Stadt Sassnitz

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Quelle: Stolze & Partner Architekten

ENTWURF



Stadt Sassnitz

Staatlich anerkannter Erholungsort

Sassnitz im Mai 2025

Erarbeitung der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan durch:

SIGMA PLAN ® WEIMAR GMBH ®
Interdisziplinäre Bauplanung

Inhalt	Seite
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II
1. Einleitung	3
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte	6
1.4 Verfahren und Verfahrensablauf.....	9
2. Planungsbericht	11
2.1 Planungsbeschreibung	11
2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit	12
2.3 Verkehrsflächen.....	14
2.4 Verkehrliche Erschließungsplanung.....	15
2.5 Versorgungsflächen.....	16
2.6 Grünflächen.....	19
2.7 Waldflächen.....	20
2.8 Natur und Umwelt.....	20
2.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.8.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen.....	21
2.8.3 Artenschutz.....	21
2.9 Schallimmissionsprognose	22
2.10 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften.....	22
2.11 Kennzeichnung und Hinweise.....	22
2.12 Nachrichtliche Übernahme.....	23
3 Umweltbericht.....	24
4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen.....	24
5 Zusammenfassung.....	24
5.1 Auswirkung des Bebauungsplans	24
5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung	25
5.3 Kosten und Finanzierung	25
5.4 Flächenbilanz	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ehemalige Grundschule "Osteseeblick"	3
Abb. 2: Bestandsbebauung Hiddenseer Straße & Lenzer Straße	3
Abb. 4: Altersstruktur der Stadt Sassnitz	4
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz	4
Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich	5
Abb. 6: Kartenauszug RREP 2010	6
Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz	7
Abb. 8: Rahmenplan Hiddenseer Straße	8
Abb. 9: Bestandsbebauung Hiddenseer Straße mit Geländeböschung.....	14
Abb. 7: Auszug Baugrundgutachten Versickerungsfähigkeit	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Planung	26
-------------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Sassnitz ist eine brachliegende Fläche, der aktuell keine Nutzung zugeordnet ist. Die Fläche ist im Norden und Nordosten umgeben von vorhandener Bebauung der DDR-Nachkriegsmoderne, Kleingartenanlagen im Südosten und im Südwesten, sowie von Bahngleisen im Süden. Des Weiteren befindet sich eine leerstehende Schulruine des Typ Rostock im Westen des Geltungsbereiches. Westlich gelegen befindet sich ebenfalls eine Sporthalle, die sich in Nutzung befindet. Aufgrund der Lage der Fläche und Einbettung in die vorhandene Bebauung sowie in den städtischen Raum, stellt der jetzige Nutzungszustand einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Bebauungsplan wird der Fläche eine planungsrechtliche Nutzung zugeführt und dieser Missstand behoben.

Zeitgleich wird ein innerstädtisches Baulandpotenzial aktiviert und dem Prinzip der Innenentwicklung gefolgt. Der Geltungsbereich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich als Wohnfläche gesichert. Ebenso wird die vorhandene Sporthalle auch zukünftig in die Planung integriert.

Neben der planungsrechtlichen Regelung der verkehrlichen Erschließung wird durch die Planung die Einbettung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie in das allgemeine Landschaftsbild gewährleistet.

Aufgrund einer alternden Bevölkerung in Sassnitz und der Unterversorgung mit geeignetem Wohnraum für Senioren und Seniorinnen, wird durch die Planung auf der nicht mehr genutzten ehemaligen Schulfläche ein Angebot in dem Segment des seniorengerechten Wohnens ermöglicht.

Im Jahr 2020 wurde ein Rahmenplan erstellt und von der Stadtvertretung Sassnitz beschlossen. Dieser gibt Entwicklungspotenziale und -möglichkeiten wieder und dient als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung.

Zur Vermeidung punktueller Planung in zusammenhängenden Raumstrukturen und der Gewährleistung einer einheitlichen Entwicklung des gesamten Bereiches wurde die Fläche mittels Konzeptverfahren ausgeschrieben. Zur Umsetzung des Konzeptes wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgestellt.



Abb. 1: Ehemalige Grundschule "Osteseeblick";
Foto: Stolze & Partner Architekten



Abb. 2: Bestandsbebauung Hiddenseer Straße & Lenzer Straße, Foto: Stolze & Partner Architekten

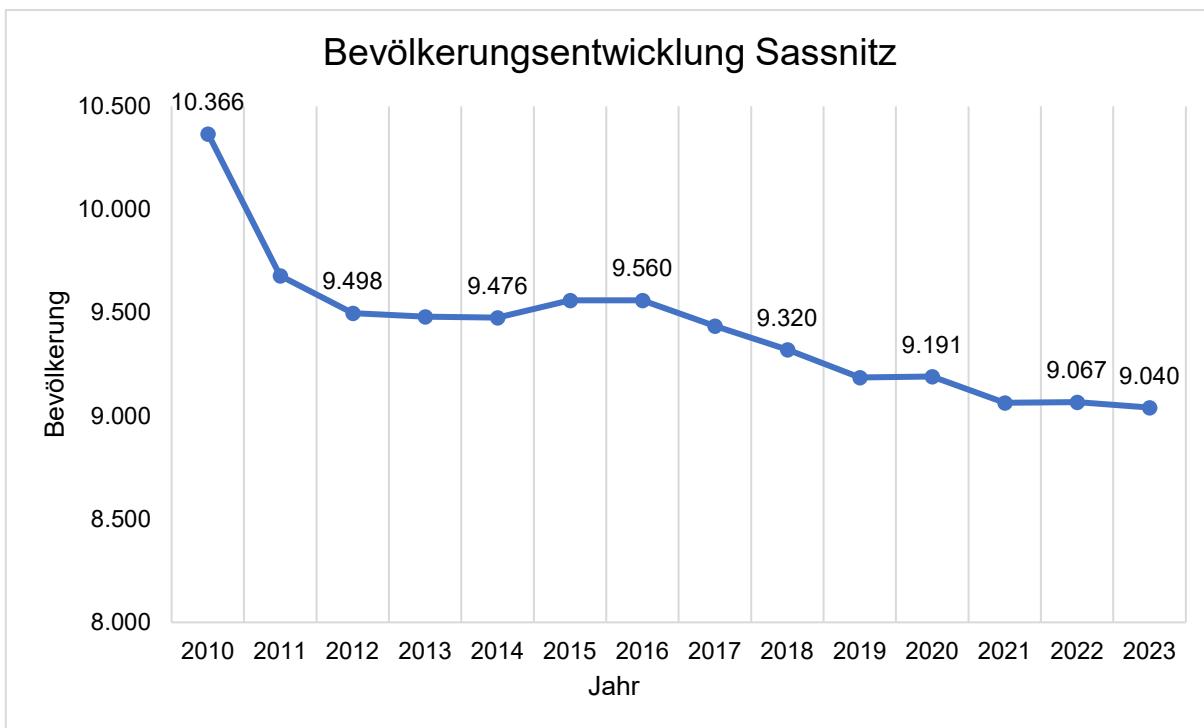


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Sassnitz, Quelle: Landesamt für innere Verwaltung und Statistik

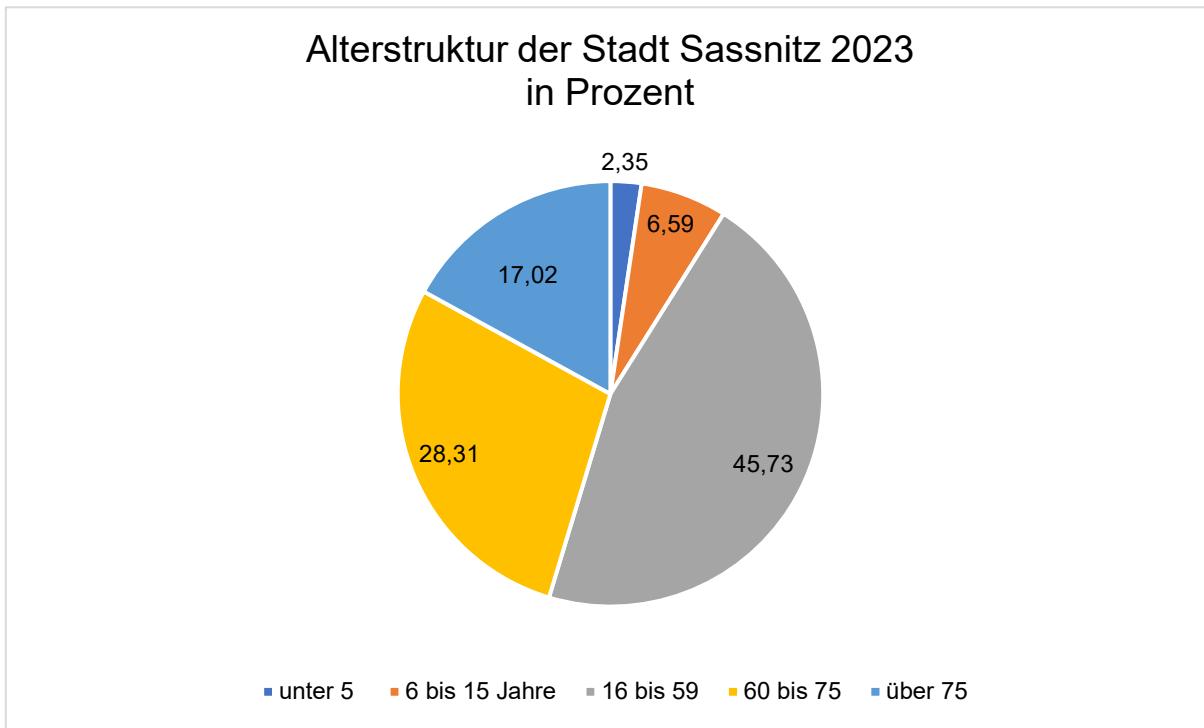


Abb. 4: Altersstruktur der Stadt Sassnitz, Quelle: Landesamt für innere Verwaltung und Statistik

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Lancken bei Sassnitz, Flur 8:

13/2 teilweise, 14/4 teilweise, 14/7, 18/10, 18/12, 19/21, 75/2, 75/7 teilweise, 75/9, 75/19, 75/20, 75/21, 75/22, 76/3, 76/4 teilweise.



Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich, eigene Grafik

Der Geltungsbereich verläuft von der Merkelstraße ausgehend Richtung Westen entlang der Hiddenseer Straße sowie parallel dazu entlang der Lenzer Straße (Flurstücke 13/2, 14/4, 14/7, 18/10, 18/12 und 19/21) und zieht dadurch beide Straßen in den Geltungsbereich mit ein. Von dem Knotenpunkt Hiddenseer Straße/Lenzer Straße aus verläuft der Geltungsbereich entlang des Flurstückes 75/7 Richtung Süden bis zum Bahnübergang. Östlich endet der Geltungsbereich an den Flurstücken 19/22, 19/24, 18/15 und 18/16, die der bestehenden Wohnbebauung der Lenzer Straße zugeordnet sind. Ein Teil des Flurstücks 75/7 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich verläuft südlich entlang des Flurstücks 76 Richtung Westen, folgt der Flurstücksgrenze 75/22 und trifft auf das Flurstück 76/4 welches teilweise dem Geltungsbereich zugeordnet ist. Auf der verlängerten Höhe des Flurstücks 76/3 verläuft der Geltungsbereich Richtung Norden und trifft dann wieder auf die Hiddenseer Straße (Flurstück 75/9).

Die betroffene Fläche setzt sich aus bereits vorhandenen Verkehrsflächen und Wegen, der Fläche der ehemaligen Schule „Ostseeblick“ sowie einer sich noch in Nutzung befindlichen Sporthalle zusammen. Der überwiegende Teil jedoch, ist eine unbebaute und unversiegelte Fläche einer ehemaligen Sportplatznutzung, die sich mittlerweile durch Grün- und Gehölzbewuchs auszeichnet. Die Fläche ist ca. 7,40 ha groß.

1.3 Übergeordnete Planung und Konzepte

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP 2016)

Die Stadt Sassnitz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Bestandteil des Mittelbereichs des zentralen Ortes Bergen auf Rügen klassifiziert (vgl. S. 31, LEP 2016). Besonders werden die Entwicklung und Bedeutung des Hafenstandortes herausgearbeitet. Hieran anschließend entwickelt sich aus einer logischen Konsequenz ein benötigtes Angebot für Wohnraum, um Arbeitskräfte für eine gewünschte Entwicklung für den Standort zugewinnen.

Des Weiteren wird der wachsende Bedarf an betreutem Wohnen und wohnortnaher sozialer Betreuung (vgl. S. 78, LEP 2016) hervorgehoben.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 weist Sassnitz als Grundzentrum mit einer Versorgungsfunktion aus. Des Weiteren sollen Arbeitsplätze gesichert sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Die Stadt Sassnitz nimmt ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr und ist dadurch für die Region und die Versorgungsangebot bedeutsam (vgl. S. 33f., RREP 2010).

Für die Stadtentwicklung werden im RREP 2010 klare Vorgaben zur Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale gemacht. Des Weiteren soll eine „ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.“ (vgl. S.47f., RREP 2010).

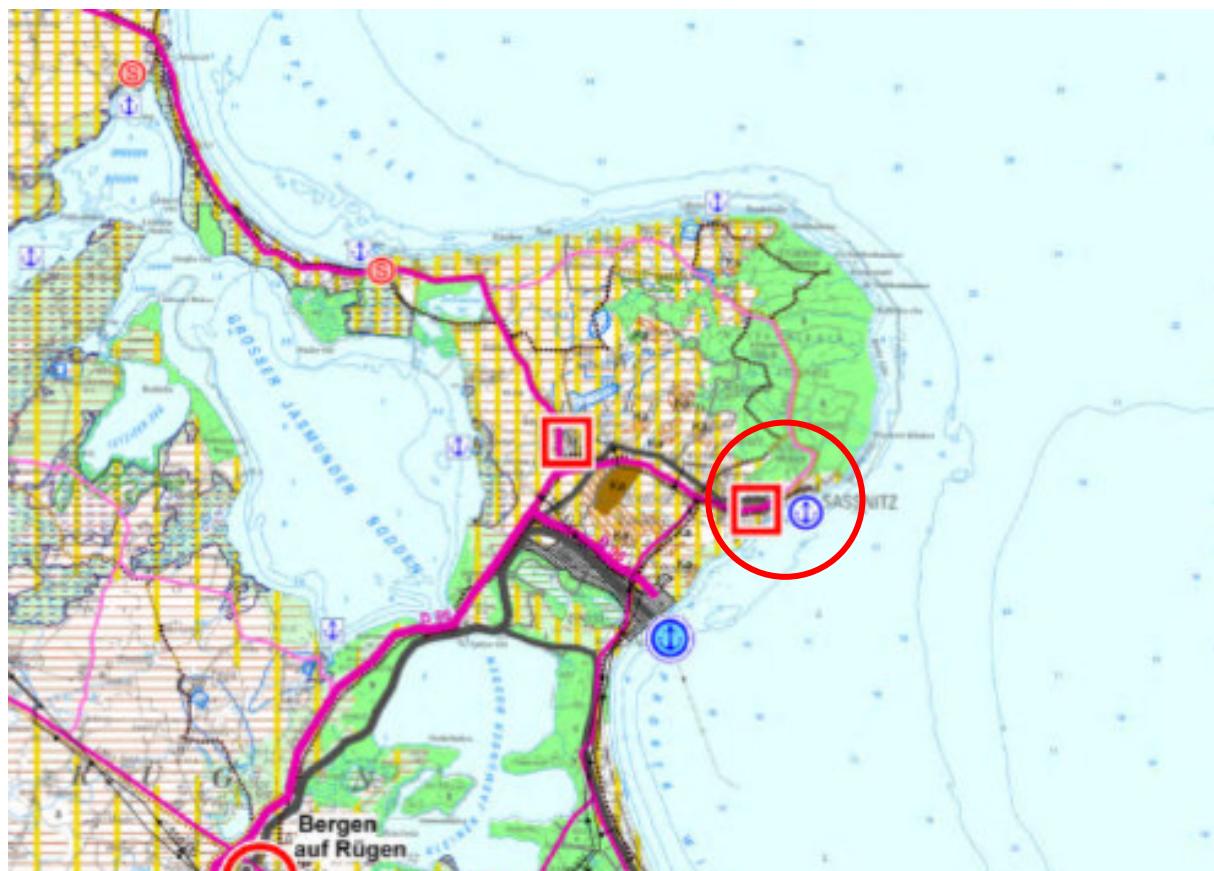


Abb. 6: Kartenauszug RREP 2010, Quelle: Regionaler Planungsverband Vorpommern

Das RREP befindet sich in der Neuaufstellung. Ein erster Entwurf wurde im Jahr 2024 für die Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, gilt weiterhin das RREP 2016.

Flächennutzungsplan

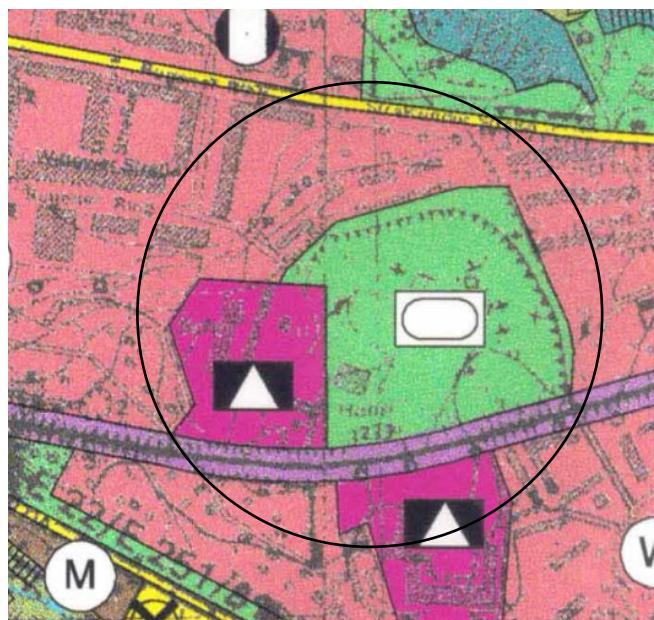


Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz,
Quelle: B-Plan Pool

Die Stadt Sassnitz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt das Gebiet als Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Der Bebauungsplan kann nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens notwendig. So wird ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren gewährleistet.

Der Vorentwurf des der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich auf dem gleichen Verfahrensstand wie der Bebauungsplan und hat die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 BauGB durchlaufen. Der Flächennutzungsplan befindet sich weiterhin im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

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.

Das ISEK beinhaltet Prognosen für die Nachfrage von Wohnungstypen. Die Prognose für die Nachfrage von Einfamilienhäusern steigt in den Jahren 2018 bis 2025 um 5 % auf 1.012 Haushalte.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK's wurde ebenfalls die Entwicklung der Bevölkerung ab 75 Jahren betrachtet, um einen Bedarf an altersgerechtes Wohnen abzuleiten. Hier wurde von 2020 bis 2030 ein gleichbleibendes Niveau prognostiziert (vgl. S. 57). Die aktuelle Anzahl der Menschen mit einem Lebensalter von 75 Jahren oder mehr wurde in der Fortschreibung für das Jahr 2022 mit 1.610 prognostiziert (vgl. S. 57). Die tatsächliche Anzahl beläuft sich auf 1.547 Menschen, also besteht eine Abweichung von ca. 4 Prozent (vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Der Geltungsbereich liegt südlich angrenzend an dem Fördergebiet Rügener Ring, welches die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße einschließt. Das Fördergebiet besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern der industriellen Bauweise. Die Zeilenbauweise ist im Fördergebiet dominant, aber auch eine Reihenhausbebauung

in industrieller Bauweise direkt angrenzend an den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorhanden (vgl. S. 100ff.).

Im städtischen Vergleich geht die Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet um ca. 8,5 Prozent stärker zurück. Des Weiteren wird die ehemalige Grundschule „Ostseeblick“ als erheblicher städtebaulicher Missstand festgestellt (vgl. S. 100ff.). Durch die Bauleitplanung inkl. den Festsetzungen wird dieser Entwicklungen entgegengewirkt und ebenso ein Gegenpool zur alternden Bevölkerung hergestellt, da das Wohnraumangebot auf stark auf Familien ausgerichtet ist. Der Empfehlung, eine Rahmenplanung zu erstellen, wurde gefolgt.

Rahmenplan – Sassnitz Hiddenseer Straße

Im Jahr 2020 wurde ein Rahmenplan aufgestellt. Hier wurden Möglichkeiten der Bebauung aufgezeigt und eine Nutzung der Flächen definiert. Der Rahmenplan sieht innerhalb der Wohnbauflächen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vor, wobei die Einfamilienhäuser dominieren. Des Weiteren wird die Fläche der ehemaligen Grundschule „Ostseeblick“ als mögliche Fläche für eine alternative Bebauung und



Abb. 8: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz

Nutzung vorgeschlagen. Ebenso werden Grünflächen und Flächen für Sport und Freizeit dargestellt. Dem Rahmenplan wird in der Bauleitplanung entsprochen. Dieser wird hiermit weiter konkretisiert.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Für das Bauleitplanverfahren wurde das **zweistufige Verfahren** auf Grundlage des § 3, 4 und 30 BauGB gewählt. Ein beschleunigtes Verfahren kommt nicht in Betracht, da die Kriterien nach § 13a Abs. 1 Satz 2 und Nr. 1 und 2 BauGB nicht erfüllt werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 49 „Wohnen an der Hiddenseer Straße“, Beschluss-Nr. 25.03/20 STV, wurde am 23.06.2020 durch die Stadtvertretung Sassnitz einstimmig beschlossen und am 06.07.2020 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 05/2020 – 27. Jahrgang, bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Sassnitz lag für die Öffentlichkeit vom 04.03.2024 bis zur 08.04.2024 zur Einsichtnahme aus und stand während dieser Zeit auf dem zentralen Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de zur Verfügung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 26.02.2024 bekannt gemacht.

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden insgesamt 35 Institutionen, Versorgungsunternehmen, Ämter und Gemeinden ange schrieben.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingebracht.

Von den 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben insgesamt 10 bislang keine Stellungnahme abgegeben. Überwiegend wurde das Einvernehmen mitgeteilt.

Es wurden Hinweise zu folgenden Belangen gegeben:

- Immissionsbelastung seitens des Eisenbahnverkehrs im Süden
- Technische Versorgungsleitung und nötige Trafostation(en)
- Konkretisierung der Nutzung innerhalb der Waldabstandsflächen
- Anpassung der Baugrenze in der Fläche für Gemeinbedarf
- Keine Genehmigung der Einleitung in den Tribberbach
- Ergänzung der Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen
- Redaktionelle Hinweise

Als Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Schritte und Anpassung unternommen:

- Technische und verkehrliche Erschließungsplanung, hier vor allem die Be trachtung der verkehrlichen Lenkung sowie die Belastung der Verkehrsflächen

sowie die Planung von Versickerungsanlagen auf Grund der Überbelastung des Tribberbachs

- Erarbeitung einer Schallausbreitungsprognose zur Sicherung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mit Vorschlag für textlichen Festsetzungen
- Erweiterung der Baugrenze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Sporthalle
- Konkretisierung der Nutzungsbeschreibung innerhalb der Waldabstandsflächen
- Einarbeitung einer Fläche für eine Trafostation
- Ersatz des Sondergebietes durch ein Allgemeines Wohngebiet aufgrund fehlender Nachfrage und Bedarfe

Öffentlichkeitsveranstaltung am 05.12.2024

Es wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung die Öffentlichkeit über die Planungen informiert. Dabei konnten Rückfragen gestellt werden und Belange wurden aufgenommen.

Besonders wurden die Themen verkehrliche Erschließung und Geschossigkeit hervorgehoben, da diese die angrenzende Bestandsbebauung und Anwohnerinnen und Anwohner direkt betreffen und beeinflussen. Die Geschossigkeit der Gebäude im WR 1 schränkt die Sichtachse zur Ostsee im Erdgeschoss der Bestandsbebauung ein. Die Verkehrsströme im Gebiet erhöhen sich durch die Schaffung von neuem Wohnraum und verursachen Immissionen.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden im Rahmen der Erschließungsplanung eingearbeitet und berücksichtigt. Hier wurde ein neuer Zugang in Form der Planstraße C geschaffen, um die Verkehrsflüsse zu entzerren und damit auch die Belastung. Dies wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung und einer Schallausbreitungsprognose auf Verträglichkeit geprüft.

Um die angestrebte Belastung weiter zu sichern und die Hiddenseer Straße im westlichen Teil zu entlasten, ist ein Einbahnstraßensystem geplant, welches einen Abfluss über die Lenzer Straße vorsieht. Somit wird über die Hiddenseer Straße nur der Verkehr geleitet, der in das Gebiet fährt.

Die Geschossigkeit wurde nicht angepasst. Eines der grundlegenden Ziele der Planung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der Geltungsbereich beansprucht innerstädtische Fläche, die zum Teil bereits vorgeprägt ist. Hierbei sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Belange der Öffentlichkeit auch die Grundstücksfläche optimal und effizient ausgenutzt werden kann.

Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.05.2025

Am 19.05.2025 wurde im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung erneut über die aktuelle Planung informiert. Hierzu wurden die Lösungsvorschläge der verkehrlichen Erschließung und die Sicherung der Geschossigkeit im Bereich der Hiddenseer Straße erläutert.

Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

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 eine Wohnbebauung mit einer Baulandfläche von circa 3,7 ha realisieren. Diese soll mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und solitären Mehrfamilienhäusern bebaut und damit ein Angebot für Familien geschaffen werden. Der Anteil der Einfamilienhäuser nimmt hier den größten Anteil ein. Im nördlichen Geltungsbereich entstehen die Mehrfamilienhäuser. So lässt sich mit der vorhandenen Topografie planerisch gut umgehen und eine Abstufung der Geschossigkeiten in Einklang mit der vorhandenen Bebauung in der Hiddenseer Straße realisieren.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Schulgebäudes wird ebenfalls Wohnen entstehen. Zur Angebotserweiterung und der Deckung der Nachfrage einer alternden Gesellschaft, sind hier seniorengerechte Wohnungen geplant. Im Gegensatz zur östlichen Wohnbebauung soll hier auch ein Angebot für weitere, mit dem Wohnen verträgliche, Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Innerhalb der Fläche befindet sich eine Sporthalle, die weiterhin genutzt werden soll. Diese wird ebenfalls in die Planung integriert, als Bestand gesichert und Möglichkeit zur Entwicklung gegeben. Im Vergleich zu den restlichen Nutzungsarten nimmt die Fläche mit ca. 0,29 ha eine eher untergeordnete Rolle ein.

Ca. 16 Prozent der gesamten Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da die Fläche auch im jetzigen Zustand fußläufig von Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt wird, wird eine Wegbeziehung weiterhin erhalten und in die Planung integriert. So kann die öffentliche Grünfläche aufgewertet und eine Durchbrechung der Wegebeziehung verhindert werden. Diese gibt dem Quartier einen halböffentlichen Charakter, lässt aber auch weiterhin private Rückzugsräume für Anwohnerinnen und Anwohner zu. Die Grünfläche bietet ebenfalls die Möglichkeit einen Spielplatz in das Quartier zu integrieren.

Die nicht überbaubare Fläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert. Eine vorhandene Waldfläche nach Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern wird planungsrechtlich gesichert und der vorgegebene Schutzabstand von 30 Metern entsprechend den gesetzlichen Vorgaben freigehalten.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt anhand der Hiddenseer Straße und wird ergänzt durch die Planstraße A für die innere Erschließung. Durch die Planstraße B wird ein zusätzlicher Erschließungsweg als Sackgasse errichtet. Die Planstraße C ermöglicht einen zweiten Anschluss an das Wohngebiet, was eine Verteilung der Verkehrsströme innerhalb der Bestandsstraßen fördert. Die Einmündung der Planstraße C ist bereits an mögliche zukünftige Entwicklung gemäß des Rahmenplans ausgerichtet.

Zusätzlich soll die Planstraße A bis C eine verkehrsberuhigte Straße werden, die es ermöglicht mit einer deutlich reduzierten Geschwindigkeit den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr auf einer Verkehrsfläche ohne separate Gehwege zu ermöglichen. Mit der reduzierten Geschwindigkeit soll der die Qualität des Straßenraums, die Lärm- und Abgasbelastung verringert und die Sicherheit für Fuß- und Radverkehr erhöht werden.

Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Sassnitz, der unter anderem durch die Nutzungsaufwertung des Mukran Ports und beruflich bedingten zukünftigen Zuzüge nötig ist, aber auch ein Angebot schafft, um durch weitere Wohnstandortfaktoren am Wohnungsmarkt attraktiv zu sein. Zusätzlich wird durch die Planung ein Angebot geschaffen, das im Rahmen einer alternden Bevölkerung nötig ist und lokal wie regional berücksichtigt werden muss.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Verbindung des Quartiers durch einen plangleichen Bahnübergang geprüft. Da dies im Bauleitplanverfahren einen nicht vertretbaren Zeitraum in Anspruch nehmen und die Schaffung von Wohnraum bremsen würde, wurde durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, eine zukünftige Möglichkeit geschaffen, diesen Planungsgedanken und die Überwindung der städtebaulichen Barriere in Form des Schienenverkehrs, dennoch zu verfolgen.

2.2 Festsetzung der Bebaubarkeit

Die **Art der baulichen Nutzung** wird durch die beschriebene Planung im Kapitel 2.1. definiert. Entsprechend wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO für die geplante Wohnbebauung festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten WR 1 bis 5 unzulässig. Dies dient der klaren Abgrenzung dem allgemeinen Wohngebiet gegenüber.

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dient der Unterbringung von seniorengerechten Wohnen. Im Laufe der Planung konnten verschiedene Nutzungen durch Bedarfsermittlungen ausgeschlossen werden (Ärztehaus, Berufsschule, etc.), sodass ein zu Beginn festgesetztes Sondergebiet keine planerische Rechtfertigung mehr hat. Die im Rahmen des § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wirken so ergänzend im zu den reinen Wohngebieten. So werden mögliche Nutzungen der allgemeinen Wohngebiete konzentriert angesiedelt und die Wohnqualität im gesamten Gebiet nachhaltig gestärkt.

Allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA unzulässig, da sie den Charakter des gesamten Gebietes nicht entsprechen und neben der geplanten Wohnbebauung ebenso die Bestandsbebauung negativ beeinflussen würde. So werden die Wohnqualitäten weiterhin gewahrt.

Die reinen Wohngebiete WR 1 bis 5 werden mit der **Bauweise** Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass die geplante

Einfamilienhausnutzung in den reinen Wohngebieten WR 3 bis 5 einer lockeren Bebauung, wie für eine Einfamilienhaussiedlung üblich, entspricht. Um die geplante Mehrfamilienhausnutzung in den WR 1 und 2 städtebaulich harmonisch anzugeleichen wird hier ebenfalls die Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser gewählt. Dies erzeugt durch die entstehenden Freiräume zwischen den Mehrfamiliengebäuden eine Auflockerung gegenüber der Bestandsbebauung in der Hiddenseer Straße. Neben der inneren Wirkung fügt sich die Bebauung so in das gesamte Quartier ein und wirkt weniger störend auf den Bestand.

Das allgemeine Wohngebiet wird mit keiner Bauweise festgesetzt. So kann auf Nutzungsbedarf und den daraus resultierenden Ansprüchen an Erschließungswege (innen sowie außen) oder auch der Raumprogramme Nachfragebezogen reagiert werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für die reinen Wohngebiete WR 1 und 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. So kann dem Charakter von Mehrfamilienhäusern entsprochen werden. Daraus resultierend werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt und den versiegelten Boden effizient ausnutzen. Die Wohngebiete WR 3 bis 5 werden aufgrund der dort geplanten Einfamilienhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt und sind damit mit maximal zwei Vollgeschossen bebaubar. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Das allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Auf Grund der vorhanden Bestandsbebauung wird hier der Bezug durch die Geschossigkeit mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Neben der Bebaubarkeit und Möglichkeit, hier auch andere Nutzungen als das Wohnen unterzubringen die im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässig sind, können hier auch komplementäre Freiraumstrukturen geschaffen werden.

Die Festsetzungen sichern 60 % der Wohnbauflächen, die zum Schutz des Bodens unversiegelt und mit der natürlichen Bodenfunktion bestehen bleibt.

Die Baugrenze definiert den räumlichen Rahmen in der sich baulichen Anlagen befinden dürfen und bestimmt damit die **überbaubare Grundstücksfläche**. Für eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Anlagen innerhalb der Wohnbauflächen wird diese großzügig angesetzt. So können individuelle Bedürfnisse in der Ausführung berücksichtigt werden. Um dennoch Konflikte mit nachbarschaftlichen Grundstücken zu vermeiden und einen städtebaulichen Abstand zu Straße zu wahren, wurden rundum 3 Meter Abstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen gehalten. Zulässige Nebenanlagen werden im Rahmen der textlichen Festsetzung 4.1. geregelt, um eine Ordnung des ruhenden Verkehrs und die Zuwegung zu den baulichen Haupt- und nebenanlagen zu gewährleisten.

Die Unzulässigkeit der Abweichung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert die städtebauliche Qualität zur Straßenseite hin. Eine direkte Bebauung ohne räumlichen Abstand des Hauptkörpers an der Straße soll vermieden werden. Mit der Unzulässigkeit der Abweichung, ausgenommen die Ausnahmen der textlichen

Festsetzung 4.1, wird dies gesichert. Ebenso können so auch Abstände zu benachbarten Nutzungen, wie zum Beispiel der Sporthalle, der Fuß- und Wirtschaftswege oder zum Spielplatz eingehalten werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Sporthalle gesichert und Spielraum für eine Erweiterung baulicher Anlagen berücksichtigt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** werden so gewählt, dass die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße nicht beeinträchtigt wird und vorhandene Blickbeziehung mindestens ab dem 1. Obergeschoss bestehen bleiben. Gesichert wird dies durch die Festsetzung 2.3, mit der maximal ein Vollgeschoss über das Niveau der Mittelachse der Hiddenseer Straße hinausragt.

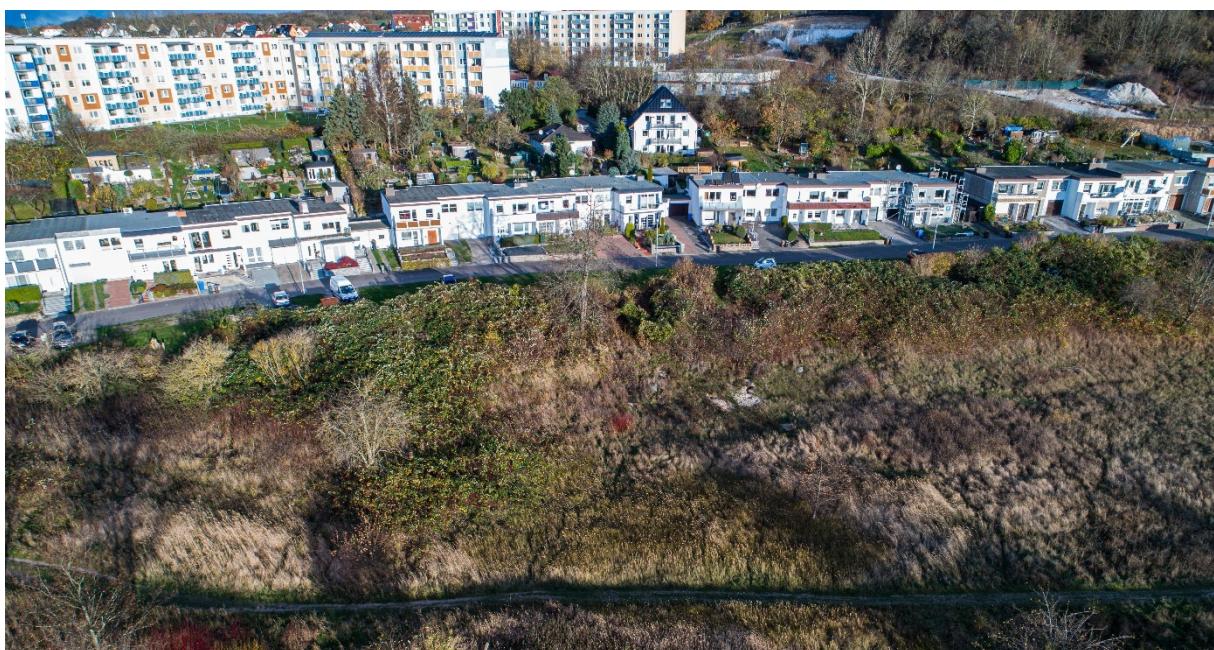


Abb. 9: Bestandsbebauung Hiddenseer Straße mit Geländeböschung, Foto: Stolze & Partner Architekten

2.3 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die „Hiddenseer Straße“, aus östlicher Richtung von der „Merkelstraße“ kommend. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Hiddenseer Straße.

Zur Erschließung im Geltungsbereich wird mittels zeichnerischer Festsetzung ein Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A festgesetzt. Die Planstraße B erschließt das reine Wohngebiet WR 2. Um ausreichend Wendemöglichkeiten für den privaten und städtischen Ver- und Entsorgungsverkehr oder Havarie zu haben, wird ein Wendehammer berücksichtigt. Die Planstraße C ermöglicht einen weiteren Zugang zum neuen Wohngebiet. So kann der Verkehr für die reinen Wohngebiete WR 2 bis 5 auf einen kürzeren Weg in und aus dem Wohngebiet zufahren bzw. abfließen.

Die Verkehrsflächen haben eine Breite von 6,50 m in der Planstraße A, 6,00 m in der Planstraße B und 5,70 m in der Planstraße C. Die Breite wurde entsprechend der RAST06 für Begegnungsverkehr gewählt und beinhaltet ebenfalls die Sicherheitsabstände von 0,25 cm beidseitig.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Wirtschaftsverkehr“ festgesetzt. Dies begründet sich

zum einen durch die bereits erläuterten konzeptionellen Aspekte der gegenwärtig vorhandenen Wegebeziehung (vgl. 2.1), aber auch aufgrund grünpflegerischer Maßnahmen und die benötigten Zuwegungen für Wirtschaftsfahrzeuge.

In circa 1,2 km fußläufiger Entfernung (Luftlinie ca. 760 m) befindet sich die Haltestelle „Dorfstraße“ der Linie 18 und bietet den Anschluss an den ÖPNV im Stadtverkehr von Sassnitz. Der Bahnhof Sassnitz befindet sich circa 800 Meter Luftlinie entfernt.

Der ruhende Verkehr für die hinzukommenden Wohnbebauungen wird auf den eigenen Grundstücken abgewickelt.

Für die Bestandsbebauung der Mehrfamilienhäuser in der Hiddenseer Straße wird zusätzlich eine Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt. Dies zieht den ruhenden Verkehr aus der bereits überlasteten und in einem schlechten Zustand befindlichen östlichen Bereich der Hiddenseer Straße und Lenzer Straße. Zeitgleich schafft dies eine geordnete Stellplatzzuordnung, die ein Verjüngen des Straßenraumes durch parkende Autos zukünftig verhindert. Um genügend Kapazitäten vorzuhalten, wird dies ebenfalls unter 4.2 der textlichen Festsetzungen zweigeschossig als zulässig festgesetzt. Ebenso wurde die Fläche in der Tiefe Richtung so gewählt, dass für eine zweigeschossige Ausführung genug Planungsspielraum für Zufahrten durch Rampen besteht.

Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckstimmung der Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt. Diese sind öffentliche Stellplätze und werden zur Sicherung genügend Kapazitäten für Besucherverkehr oder auch anderweitige Stellplatznachweisen vorgehalten.

2.4 Verkehrliche Erschließungsplanung

Verkehrstechnische Voruntersuchung

Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung angefertigt. Hierbei wurde eine Kapazitätsbelastung des Gebietes durchgeführt und anhand der Analyse des Knotenpunktes Merkelstraße/ Hiddenseer Straße (KN 1) und Hiddenseer Straße / Lenzer Straße (KN 2) sowie einen südlichen Bereich der Lenzer Straße / Planstraße C (KN 3) eine Verkehrszählung und Prüfung der Auslastung durchgeführt. Die Bewertung der verkehrstechnischen Untersuchung für den Prognosehorizont 2035 ergibt, dass für den KN 1 noch 95 % Auslastungskapazitäten, für den KN 2 noch 92 % Auslastungskapazitäten und für den KN 3 noch 92 % Auslastungsgrad vorhanden sind (vgl. S. 21, VTU Merkel Consult).

Für die Erschließungsführung wird über die östliche Hiddenseer Straße die Zufahrt als Einbahnstraßenregelung sowie der Abfluss über die Lenzer Straße, ebenfalls als Einbahnstraßenregelung, favorisiert. Der Vergleich der beim Vorentwurf angesetzten Konzeption mit der jetzigen Planung zeigt auf, dass durch die Einbahnstraßenregelung die Belastung der Hiddenseer Straße am Knotenpunkt 2 deutlich reduziert werden kann. So können hierdurch im Tagesdurchschnitt 270 Verkehrsfahrten weniger für die Hiddenseer Straße Ost und 102 Verkehrsfahrten weniger für die Hiddenseer Straße West ermittelt werden. Die Lenzer Straße ist im Gegenzug allerdings einer höheren Belastung ausgesetzt. Die Gesamtverteilung der Verkehrsströme kann so aber deutlich großzügiger verteilt werden.

Zusätzlich wurden Schleppkurvennachweise und Möglichkeiten der äußeren Erschließung geprüft, die ebenso positiv bewertet wurde.

Zur Abwägung einer Überquerung der südlichen befindlichen Eisenbahnschienen und der möglichen Überwindung der städtebaulichen Barriere wurde Kontakt mit deutscher Bahn aufgenommen, um die Rahmenbedingungen zu prüfen. Hierbei wurde deutlich, dass durch den nötigen zeitlichen Horizont ein Abschluss des Bau- leitplanverfahrens deutlich verzögert werden und Planungsziele gefährden würde. Hinzu kommt, dass die Deutsche Bahn AG kein Interesse an einer solchen technischen und baulichen Maßnahme hat.

Um zukünftigen Planungen nicht im Wege zu stehen und eine Umsetzung eines solchen Übergangs dennoch zu ermöglichen, wird im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen für eine mögliche Straßentrasse und -führung eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Erschließungsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Erschließungsplanung als Vorplanung angefertigt. Dies hat zum eine die technische Umsetzung der Verkehrsführung sowie die Planung benötigter Infrastruktur für die Versorgung betrachtet.

Für die technisch Umsetzung der verkehrlichen Erschließung wurden vier Varianten überprüft. Diese Varianten wurden unter Betrachtung des Nutzens und der Kosten zur Umsetzung bewertet. Dabei wurde sich für eine Vorzugsvariante entschieden und die Bauleitplanung übernommen.

Die Anbindung der übrigen drei Varianten werden auf Grund der nötigen Höhenüberwindungen, dadurch entstehende Kosten sowie die eigentumsrechtlichen Hürden auf Grund der Betroffenheit fremder Grundstücke nicht als praktikable Lösung zur Schaffung einer zweiten Zufahrt in das neue Wohngebiet angesehen.

2.5 Versorgungsflächen

Trinkwasser

Nach Angaben des öffentlichen Versorgungsträgers (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) ist der Anschluss an die Trinkwasserversorgung möglich. Leitungen befinden sich in der Hiddenseer Straße. Für die Planstraßen A bis C ist der Anschluss herzustellen und die Leitung weiterzuführen. Der Zweckverband ist in die weitere Planung einzubeziehen, um notwendige Abstimmungen durchzuführen.

Schmutzwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Hiddenseer Straße Bestandsleitungen für die Schmutzwasserbehandlung vorhanden. Diese queren im westlichen Bereich des Plangebiet und verlaufen entlang des Grundstücks der Sporthalle. Für die Planstraßen A bis C ist der Anschluss herzustellen und die Leitung weiterzuführen.

Der Zweckverband ist in die weitere Planung einzubeziehen, um notwendige Abstimmungen durchzuführen.

Regenwasser

Im westlichen Bereich queren Niederschlagswasserleitungen DN 600 B und DN 200 STZ das Plangebiet. Diese sind zur Schaffung von Baufreiheit in die öffentlichen Planstraßen zu verlegen und können zum Anschluss der neuen Erschließungsleitungen für das Plangebiet genutzt werden. Hierfür ist eine nachweisbare Kapazität der Einleitstelle des Tribber Baches erforderlich. Diese ist derzeit nicht aufnahmefähig,

Im Rahmen eines Baugrundgutachten wurde im westlichen Bereich die Versickerungsfähigkeit des festgestellt.

Um für das gesamt Gebiet eine Regenwasserbehandlung herzustellen wurde im Rahmen der technischen Erschließungsplanung ein Versickerungsanlagensystem geplant. Die benötigten baulichen Kapazitäten sind unter der textlichen Festsetzung „6. Erschließung“ planungsrechtlich gesichert und als Hinweise zeichnerisch dargestellt.

Im Rahmen der zukünftigen Erschließungsplanung werden an den Stellen der geplanten Versickerungsbehälter noch weitere Bohrungen zur genauen Bestimmung der Abflusswirksamkeit und die benötigte Größe der Versickerungsanlagen.

Durch die Versickerungsanlagen kann eine Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Lediglich durch einen Notüberlauf muss bei Extremwetterlagen in die Vorflut des Tribber Baches eingeleitet werden.

Um zusätzliche Kapazitäten für die Belastung des Tribber Baches zu schaffen, kann im Bereich des leerstehenden Schulgebäudes weitere Fläche entsiegelt werden. Diese wird für dieses Vorhaben allerdings nicht benötigt, da die gesamte Kapazität durch die gedrosselte Versickerung innerhalb der Versickerungsanlagen abgehandelt wird.

Des Weiteren wurde eine Einleitung in die im Plangebiet vorhandene Waldfläche in Betracht gezogen. Diese Möglichkeit ist in Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen und eine forstbehördliche Genehmigung einzuholen.

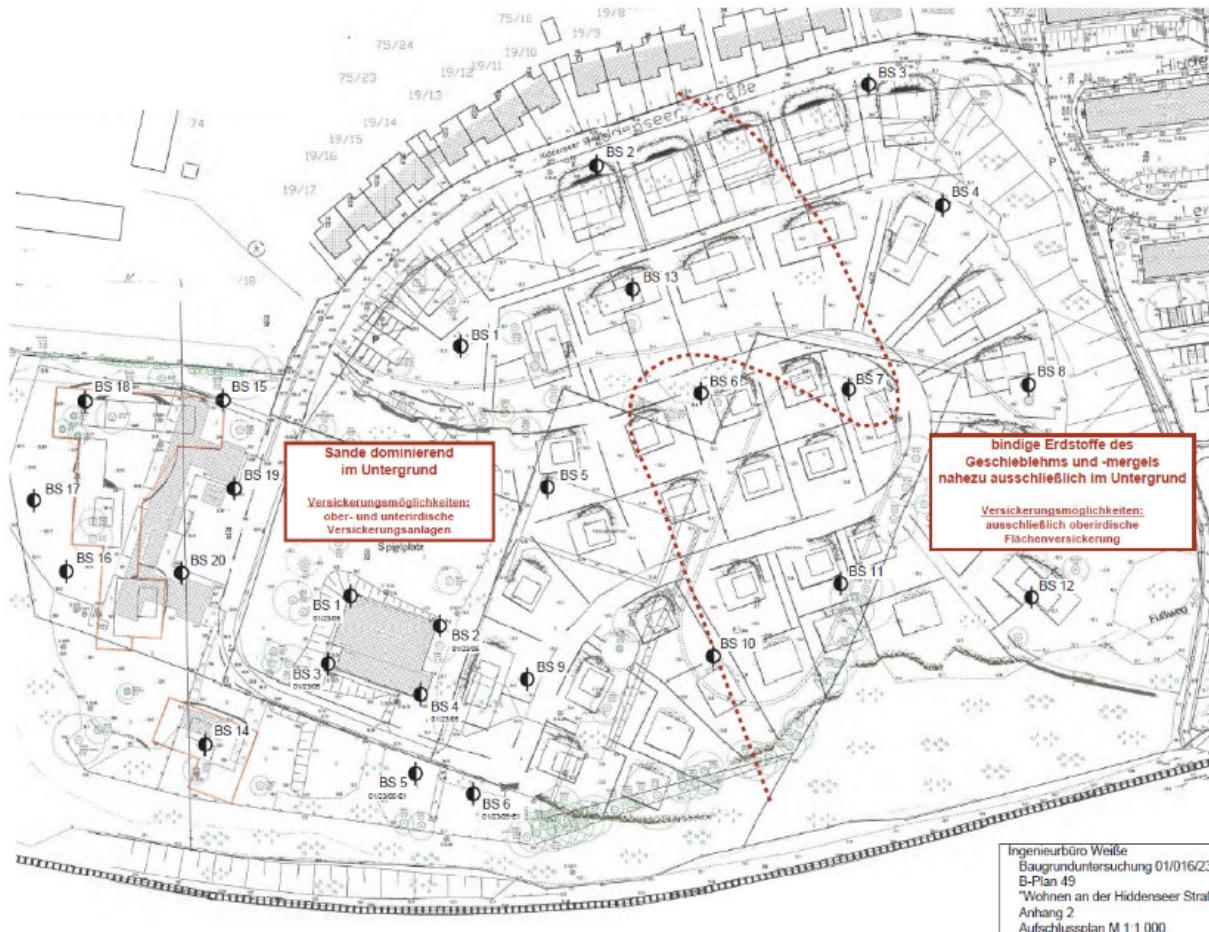


Abb. 7: Auszug Baugrundgutachten Versickerungsfähigkeit, Quelle: IB Weiße

Somit kann das Regenwasser in dem gesamte Planungsgebiet im Rahmen der Erschließungsplanung nachweislich ohne Einleitung in den Tribber Bach behandelt werden.

Zusätzlich zur Entlastung tragen die Festsetzungen der Gründächer bei, die durch Aufnahme, Drosselung und auch Verdunstung verschiedene Effekte auf die Belastung der Versickerungsanlage haben kann.

Löschwasser

Für die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Gebäude und Anlagen müssen eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert sein. Ausgegangen wird hierbei von einer Löschwassermenge von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden, die für ein normales Einfamilienhaus zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt 405).

Im Bereich des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes in der Merkelstraße/ Hiddenseer Straße sind Hydranten vorhanden, über die eine Löschwasserentnahme von 24,00 bis maximal 96,00 m^3/h Löschwasser möglich ist.

Strom

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Hiddenseer Straße Bestandsleitungen für die Stromversorgung vorhanden. Um den Anschluss der zusätzlichen Wohneinheiten abzusichern und diese mit ausreichend Kapazitäten versorgen zu können, ist eine Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese wurde mit e.dis abgestimmt und ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ planungsrechtlich gesichert.

Um eine Energieerzeugung aus regenerativen Energien nutzen zu können, ist eine Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Damit die Begrünung der Dächer nicht durch Photovoltaikflächen verdrängt wird und der positive Einfluss auf die Regenwasserbehandlung bestehen bleibt, sind Photovoltaikflächen nur in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

Gas

Die Nutzung von Gas zur Energieversorgung wird nicht beabsichtigt.

Telekommunikation

Innerhalb der Hiddenseer Straße befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH sowie der Vodafone GmbH. Anschlüsse müssen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsträger abgestimmt werden.

Abfall

Zuständig für entsorgungspflichtige Körperschaft ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen. Die Entleerung der Abfallbehälter finde in der Regel 14-tägig an Werktagen in der Zeit von 06:00 bis 20:00 Uhr statt.

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.

2.6 Grünflächen

Ö1 – Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der Fläche Ö1 werden vorhandene Strauch- und Heckenstrukturen, Landschaftsrassen sowie Einzelbäume erhalten. Abgängige Strukturen, Landschaftsrassen und Bäume müssen gleichwertig ersetzt werden.

Die Flächengröße beträgt circa 9.139,10 m².

Ö2 – Öffentliche Fläche

Innerhalb der Fläche Ö1 werden vorhandene Strauch- und Heckenstrukturen, Landschaftsrassen sowie Einzelbäume erhalten. Abgängige Strukturen, Landschaftsrassen und Bäume müssen gleichwertig ersetzt werden.

Ausgenommen sind Flächen für die für die Zweckbestimmung des Spielplatzes sowie des Trimm-Dich-Pfades vorgesehen sind. Hier ist eine dem Nutzungszweck

dienliche Herstellung des Bodens zulässig, um zum Beispiel Sicherungsansprüchen (z.B. Fallschutz) Rechnung zu tragen.

Die Flächengröße beträgt circa 3.003 m².

2.7 Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich südlich ein Waldfläche. Diese Waldfläche erzeugt einen Abstand von baulichen Anlagen von 30 m gemäß § 1 Waldabstandsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V).

Gemäß § 2 WAbstVO M-V können Ausnahmen innerhalb der Waldabstandslinie zugelassen werden. Die Ausnahmen wurden für diesen Bebauungsplan im Rahmen der textlichen Festsetzungen definiert und beziehen sich auf die für Wohnbebauung relevanten Ausnahmen, hier § 2 Nr. 1 und 3 WAbstVO M-V.

2.8 Natur und Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beizufügen, um nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Bedürfnisse des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil geführt.

2.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minderungsmaßnahmen

Gründächer

Für den gesamten Geltungsbereich sind Gründächer in einer Qualität anzulegen, die der FFL-Richtlinie für Dachbegrünung entspricht und dauerhaft zu erhalten. So kann der versiegelte Boden durch bauliche Hauptanlagen reduziert werden. Zusätzlich kommen positive thermische Effekte dem Quartier dadurch zu Gute. Dachbegrünung mindert die Temperaturrentwicklung im Wohngebiet bei Hitze und sorgt für eine weniger starke Abkühlung der Dächer bei Kälte.

Nicht überbaubare Flächen

Um private Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen genutzt werden in Ihrer Struktur zu schützen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind diese mindestens mit als Rasen- oder Wiesenfläche mittels Ansaat gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ausschluss von Schottergärten

Lose Material-, Schotter-, Kies-, Split- und/oder Steinflächen (z.B. sog. "Schottergärten") jeder Art und Ausführung sind unzulässig. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen, wenn auf den Einbau von Vliestapeten, Folien

oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Erhalt von Einzelbäumen

Dort wo es planerisch möglich und bereits absehbar ist, werden Einzelbäume erhalten. Dies findet vor allem in den öffentlichen Grünflächen Anwendung, da dort Bäume in die bestehende und bereits gewachsene Struktur integriert werden können.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich zurzeit in Bearbeitung. Es müssen noch eigentumsrechtliche und vertragliche Fragestellungen zur Sicherung der angedachten Maßnahmen geklärt werden. Dies wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

2.8.2 Eingriff und Ausgleich – Bewertung und Maßnahmen

Laut § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz.

Die Fläche ist im jetzigen Zustand teilversiegelt. Das Grundstück des ehemaligen Schulgebäudes ist auf Grund der baulichen Anlage selbst sowie damalige Schulhoffläche. Der jetzige Eingriff stellt damit einen großen Eingriff in die vorhandene unversiegelte Fläche dar.

Eingriffsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Sassnitz umfasst circa 7,1 ha. Ein nicht unerheblicher Teil v ist eine ehemalige Sportfläche, die mittlerweile durch Vegetationen als Ruderfläche mit Gehölzstrukturen anzusehen ist. Zudem befindet sich Einzelbäume im gesamten Plangebiet und eine Baumreihe im Bereich nördlich der ehemaligen Schule „Ostseeblick“.

Ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern geschütztes Biotop im Hangbereich südlich der Hiddenseer Straße muss für die geplante Bebauung entfernt werden.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Planung.

Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung und der benötigte Ausgleich wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und aufgestellt. Die Bewertung erfolgt für jedes Schutzgut separat.

2.8.3 Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (AFB). Dieser Bestandteil des Umweltberichtes.

Im Rahmen des AFB wurde festgestellt, dass ein Ausgleich für Brutvögel zu schaffen ist.

Ebenso sind Baumfällung und die Entfernung eines geschützten Biotops gemäß § 20 BauGB nötig.

2.9 Schallimmissionsprognose

Für das Vorhaben im Geltungsbereich wurde Untersuchungen nach TA Lärm vorgenommen und eine Schallimmissionsprognose angefertigt. Um die Auswirkungen verschiedener Einflussfaktoren auf das geplante Vorhaben zu ermitteln, wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt und mit den Immissionswerten nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) verglichen. Maßgeblich hierfür war die verkehrliche Belastung sowie der Schienenverkehr südlich des Geltungsbereiches. Zusätzlich wurde die Sportstätte als Emissionsort mit einbezogen.

Der Schienen- und Straßenverkehr überschreitet die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 im Beurteilungsraum NACHT nicht einhalten und überschreitet diese an mehreren Stellen deutlich. Dies macht passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen „7. Immissionsschutzmaßnahmen“ planungsrechtlich berücksichtigt wurden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV werden nicht überschritten.

2.10 Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V kann die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift durch einen Bebauungsplan erlassen. Im Rahmen dieser Satzung werden Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral im Stadtgebiet von Sassnitz. Nördlich schließt die Bestandsbebauung der Hiddenseer Straße und östlich die der Lenzer Straße an. Somit ist das Quartier in städtebaulicher Wirkung und in Zusammenspiel mit der umliegenden Bestandsbebauung zu betrachten. Verstärkt wird dies durch die Hanglage und topografische Terrassierung. Von der Hiddenseer Straße und der Lenzer Straße aus, besteht ein direkte Blickbeziehung zum neuen Quartier.

Mit mehr als 7 ha Fläche nimmt das Vorhaben einen nicht unerheblichen Anteil im gesamten Quartier ein und hat damit auch einen großen Einfluss auf das gesamte Erscheinungsbild und die städtebauliche Wahrnehmung.

Zusätzlich sichern die örtlichen Bauvorschriften in dem Quartier selbst die städtebauliche Qualität ab und sorgt für eine einheitliche Gestaltung der Fassadenstrukturen und -elemente und sichert die Dachgestaltung. Negative Auswirkung von dem Quartier ausgehend, wie zum Beispiel die Blendwirkung auf Nachbargrundstücke, können ebenfalls durch die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

2.11 Kennzeichnung und Hinweise

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten reinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Bildung“ für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.

August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) zu führen.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des 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 Werkstage 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.

Bundes-Bodenschutzgesetz(BBodSchG)

Bei allen Maßnahmen im Plangebiet sind die Bestimmungen des BBodSchG und der hierzu erlassenen Verordnungen zu beachten. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG sind zu vermeiden. Bei Anhaltspunkten für eine Bodenverunreinigung oder schädliche Bodenveränderung sind die zuständigen Behörden zu informieren.

2.12 Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberrechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Artenschutz

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

Vermeidung der Beeinträchtigung von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWalG)

Zu Flächen im Sinne des Landeswaldschutzgesetzes ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Ausnahmen sind in § 2 der Waldabstandsverordnung geregelt. Der Schutzzweck darf von baulichen Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht beeinträchtigt werden.

3 Umweltbericht

Aufgrund der weitreichenden Erfahrung wird eine Kartierung als Grundlage des Artenschutzfachbeitrages durchgeführt.

Der Umweltbericht wird gesondert als Anlage geführt.

4 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

Dachbegrünung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sämtliche Hauptanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung nach der FFL-Richtlinie zu gestalten.

Einzelbäume

Einzelbäume werden durch zeichnerische Festsetzungen, wenn die Planung dem nicht entgegensteht, erhalten.

P1 – Pflanzfläche 1

Im Rahmen der Planung wurde zur Gestaltung des Randbereich des allgemeinen Wohngebietes WA rundum eine Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche beinhaltet eine Festsetzung zur Anpflanzung von Strauch- und Heckenstrukturen.

Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Kapitel 2.8.1

Pflanzenlisten

Die Pflanzlisten 1 und 2 gemäß textlicher Festsetzung wurden so ausgewählt, dass sie möglichst resilient gegenüber immer stärkerer klimatischer Veränderung sind. Deswegen wurde Klimabäume für das Wohnquartier gewählt. Die Baumarten sind standortgerecht und alle dienen entweder für Insekten oder Vögel als Nahrungsquelle.

Um heimische Pflanzen ebenso zu berücksichtigen, sind der Feld-Ahorn, die Hainbuche die Kornelkirsche ebenfalls vertreten.

Die Sträucher sind alle heimische und standortgerechte Arten und ebenso Nahrungsquellen für Insekten und Vögel.

5 Zusammenfassung

5.1 Auswirkung des Bebauungsplans

Durch die Wohnbebauung, die zugehörigen Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen entsteht ein Eingriff, welcher nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich ist erst durch die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Ein Teil des Eingriffes konnte allerdings durch grünordnerische Festsetzungen wie der Dachbegrünung oder die Bestimmung über nicht überbaute Fläche sowie sogenannte Schottergärten reduziert werden.

5.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Technische Erschließungsanlagen

Für die Behandlung von Regenwasser sind Versickerungsanlagen und zugehörige Leitungen zu errichten.

Der Trinkwasser- und Abwasseranschluss ist herzustellen ist für die Planstraßen A bis C herzustellen.

Zur Baufreimachung sind in Abstimmung mit den ZWAR Bestandsleitungen für Schmutz- und Regenwasser in die Verkehrsflächen zu verlegen.

Rodung von Bäumen

Zur Planverwirklichung müssen ebenfalls Bäume gerodet werden.

5.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung des Bebauungsplans, samt Erschließung und grünordnerischer Maßnahmen, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen. Die zu rodende Bäume befinden sich auf Verkehrsflächen oder in Wohnbauflächen innerhalb der Baugrenzen.

5.4 Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	74.359,00	100,0
Allgemeines Wohngebiet	9.580,20	12,0
davon überbaubare Fläche	3.832,00	40
davon nicht überbaubare Fläche	5.748,20	60
Reines Wohngebiet	28.039,00	37,0
davon überbaubare Fläche	11.215,60	40,0
davon nicht überbaubare Fläche	16.823,40	60,0
Verkehrsfläche	13.050,20	17,5
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.780,00	5,0
davon Parkplätze	1.686,40	44,0
davon Fuß- und Wirtschaftsweg	2.088,60	56,0
Fläche für den Gemeinbedarf	2.860,00	3,0
davon überbaubare Fläche	2.240,00	78,45
Sporthalle Bestand	638,00	28,48
Erweiterungspotenzial	1.602,00	77,82
davon nicht überbaubare Fläche	615,00	21,55
Grünfläche	12.150,00	16,0
davon Fläche Ö1	9.139,10	75,0
davon Pflanzfläche P1	1.592,30	18,0
davon Fläche Ö2	3.003,10	25,0
Fläche für Versorgungsanlagen	23,10	3,0
Wald	4.874,80	6,5

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle