

STADT SASSNITZ/RÜGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - MUKRANER STRASSE - 2. BAUABSCHNITT

"einschliesslich gestalterischer Festsetzungen
gemäss Paragr. 83 Bauordnung"

Ergänzt lt. Auflage im Genehmigungsschreiben des Landratsamtes
vom 22.6.94, AZ: fo-how

Sassnitz, d. 20.07.1994

Naumann
Naumann
Bürgermeister



~~_____~~
Diese Begründung stimmt mit dem
Wortlaut der Urkunde überein.

Sassnitz, d. 02.05.1994

Nauman
Bürgermeister



Ergänzt lt. Auflage im Genehmigungsschreiben des Landratsamtes
vom 22.6.94, AZ: fo-how
Sassnitz, d. 20.07.1994

Nauman
Nauman
Bürgermeister



PHS

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
FÜR HAUS-UND
STADTERNEUERUNG

BEGRÜNDUNG zur Satzung

HÜLSENSTRASSE 10
D-2200 GREFSWALD

TEL. GREFSWALD 3270

INHALT	Seite
1. Die Ausgangssituation, Erfordernisse der Planaufstellung und Planungsziele	1
2. Das Plangebiet - Situation, Abgrenzung und Rechtslage	2
3. Landschaftsqualität und Naturhaushalt	3
4. Die Wohnbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Die Flächen für den Gemeinbedarf	6
6. Grundsätze der städtebaulichen Gestaltung	6
7. Die Verkehrserschließung und der ruhende Verkehr	7
8. Grün- und Freiräume	10
9. Spielplätze und Anger	11
10. Bewertung durch den Grünordnungsplan	12
11. Gestalterische Festsetzungen	14
12. Technische Ver- und Entsorgung	14
13. Altlasten	15
14. Lärm	16
15. Vorgeschichtliche Bodenfunde	18
16. Bodenordnende Maßnahmen	18
17. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
18. Pflanzliste	19
19. Städtebauliche Daten	22

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 4 Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt, für das Gebiet zwischen:

- der Landesstraße (LIO 32) Saßnitz-Binz
- der Bundesstraße 96
- dem Friedhof
- der vorhandenen Bebauung an der Mukraner Straße 1. Bauabschnitt
- dem Dwasiedener Wald
- einer Begrenzungslinie, ca. 170 m südwestlich der Schloßallee.

1. Die Ausgangssituation, Erfordernisse der Planaufstellung und Planungsziele

Nach den Darlegungen des Flächennutzungsplanes liegt eine der herausragenden Zukunftsaufgaben von Saßnitz in der Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Dies ergibt sich einmal aus einer qualitativen Nachfrage nach Wohnraum, die sich am Wunsch nach einem größeren Geschosßflächenanteil/Einwohner festmachen läßt und zum anderen aus einer entwicklungsbedingten Nachfrage im Zusammenhang mit der Stärkung und dem Ausbau der sozio-ökonomischen Grundlagen auf den Gebieten:

- o Industrie und Gewerbe
- o Fremdenverkehr und Tourismus

Zusätzlich besteht eine beachtliche Wohnungsnachfrage, weil etwa 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Bauzustandsstufe 3 oder 4 zuzuordnen sind (schwerwiegende Schäden bzw. Wohngebäude, die für ihre Funktion unbrauchbar sind). Das Erfordernis zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs hat also insoweit auch eine gewichtige Stadterneuerungskomponente, da die Modernisierungs- oder Ersatzmaßnahmen im Bestand ohne wesentliche Vorleistungen im Neubaubereich nicht zu erbringen sind. Wohnungsbau in Neubaugebieten ist also unverzichtbarer Impulsgeber der Stadterneuerung.

Dies vorausgeschickt, wird der Gesamtbedarf an zusätzlichen Baulandflächen etwa für die nächsten 15 Jahre nach den Darlegungen des Flächennutzungsplanes auf die Größenordnung zwischen 30 bis 50 ha eingeschätzt.

Diese Ausgangssituation war für den Rat der Stadt Saßnitz Anlaß, die Aufstellung eines B-Planes für den Bereich Mukraner Straße, 2. Bauabschnitt zu beschließen, um damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit etwa 1000 Wohnungen zu schaffen (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung). Hier sollen ausschließlich Wohnungen im Geschosßwohnungsbau entstehen und zwar in zweibis dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen, sowie in zweigeschossigen Hausgruppen (Reihenhäuser).

2. Das Plangebiet - Situation, Abgrenzung und Rechtslage

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ca. 37 ha groß und enthält neben dem Altenpflegeheim und der Altenwohnanlage auch einen großen Anteil von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des Dwasiedener Waldes. Hinzu kommt der 15 m breite Abstandsstreifen zum Friedhof hin sowie die schützenswerte Schloßallee. Außerdem müssen die entlang der Bundesstraße 96 und der Landesstraße 32 erforderlichen 50 m breiten Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche gesichert werden, so daß für das eigentliche Wohngebiet ca. 15 ha Nettobaugebiet verbleiben.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 96 im Norden und der Verbindungsstraße Lancken/Binz (LIO 32) im Westen. Im Süden grenzt sich das Baugebiet etwa in einer Entfernung von ca. 180 m neben der Schloßallee gegen die freie Landschaft ab. Die südwestliche und dann im weiteren Verlauf südöstliche Abgrenzung wird durch den Dwasiedener Wald gebildet.

Die Lärmwirkung der umgebenden Straßen B 96 und der Verbindung Lancken/Binz (LIO 32) beeinträchtigen zwar den Standort, bedeuten jedoch andererseits eine besondere Verkehrsgunst. Lärmschützende Maßnahmen sind erforderlich (z. B. Wall).

Alle oberirdischen Energieversorgungsleitungen werden abgebaut und brauchen insoweit nicht mehr berücksichtigt zu werden.

Vorgegeben ist der im Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet bereits festgelegte Verkehrsanschluß an die Landesstraße Lancken/Binz sowie die von diesem Straßenanschluß in nordöstlicher Richtung diagonal und gradlinig durch den nördlichen Teil des neuen Wohngebietes verlaufende Schmutz- und Regenwasserkanalisation zur Entsorgung dieses Gebietes. Mit diesen Kanaltrassen soll der Anschluß der Entsorgungsleitungen an den Hauptsammler in der B 96 hergestellt werden.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Saßnitz wird das den Bereich des B-Planes Mukraner Straße umfassende Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Hoflage südlich der Schloßallee ist im Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan berührt nunmehr keine Schutzgebiete mehr im Sinne der §§ 2 und 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 10.01.1992. Mit der Änderungsverordnung Nr. 01 zum Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen wurde durch den Landrat die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen ausgegliedert.

Nach § 4 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ist die "geschützte Schloßallee Dwasieden" in der Liste der "geschützten Alleen und Baumreihen des Landkreises" erfaßt.

3. Landschaftsqualität und Naturhaushalt

Eine besondere Landschaftsqualität liegt in der bereichsprägenden, "weichen" Hangsituation, die sehr stark in Richtung Dwasiedener Wald abfällt (zwischen 55 - 70 m). Im südlichen bis südöstlichen Bereich bestimmen mehrere Geländefaltungen den besonderen Charakter dieses Gebietes.

Durch die landschaftlichen Bezüge zwischen dem Wald und der zur Bebauung anstehenden Hangsituation, die überdies durch das Friedhofgrün im Norden positiv markiert wird, ergeben sich außerordentlich beachtenswerte Rahmenbedingungen für die Strukturierung der Siedlungsbereiche.

Im übrigen kommt der Grünordnungsplan zu folgender Einschätzung:

- Geologie und Landschaftsstruktur

Die Geomorphologie des Bereiches ist durch Grund- und Endmoränen aus Geschiebelehm/-Mergel, sowie im Bereich des Forstes Dwasieden durch pleistozäne Sande in Becken und im Bereich der Grund- und Endmoräne geprägt.

Die zum Teil kleinteilig strukturierten Landschaftsteile sind für das Gebiet typisch und haben durch die hieraus resultierenden differenzierten Nutzungstypen oftmals kleinflächig variierende Biotope zur Folge.

Im Bereich südlich der Schloßallee liegen Bodenproben vor. Hier wurden geringmächtige Oberbodenschichten auf Geschiebemergeln mit einer Wechselfolge von Feinsanden und Schluffen gefunden, die häufig mit Steinen und/oder Getreidegeröll durchsetzt sind.

- Klima

Die klimatischen Bedingungen sind durch die überwiegende Südostexposition der Flächen sowie die Lage zum Prorer Wieck gekennzeichnet. Soweit sie nicht durch die Muldenlage und den Waldbestand abgeschirmt sind, profitieren sie von der durch Windbewegung vom offenen Meer bedingten Kaltluftzufuhr.

- Boden und Wasser

Beim Bodenaufbau ist von grundwasserfernen Geschiebemergelstandorten in Kuppenlagen mit Kreide-Renzina, Berglehm-Renzina und Lehm-Fahlerden sowie in Senken mit stau- und sickwasserbestimmten Standorten auf Lehmmuldengleyen sowie Lehm- und Kreide Parabraunerden auszugehen.

Durch die geologische Formation und die Hängigkeit der Flächen ist im überwiegenden Projektbereich kein oberflächennahes Grundwasser zu erwarten.

Im Plangebiet gibt es keine oberflächigen Fließ- und Stillgewässer.

- Vegetation und Fauna

Die aktuelle Vegetation ist durch Ackernutzungen gekennzeichnet. Teilstücke der Fläche sind vermutlich mit Hinblick auf die angestrebte Bebauung brachgefallen und weisen einjährige Ackergesellschaften aus. Zentrale, gut bewirtschaftbare Flächen sind jedoch umgebrochen. Der südwestliche Teil ist darüberhinaus mit Mais bestellt.

Auf der Grenzfläche zur Mukraner Straße steht eine Baumhecke mit einer bewachsenen Grundflächenbreite von 5 - 8 m, die im Abstand von ca. 160 m vor der Kreuzung mit der B 96 endet. Die teilweise aus großen Bäumen bestehende Hecke mit ortstypischen Arten findet ihr Gegenstück auf der gegenüberliegenden Seite außerhalb des B-Plangebietes.

Der Unterwuchs besteht aus spontan angesiedelten Arten der Strauchhecken. Der Bestand und die Erweiterung der Baumhecken wird durch Pflanzflächen auf minimal 50 m breiten Abstandsflächen zwischen Straße und geplanter Bebauung gewährleistet. Im südlichen Bereich der Ackerflächen liegt in Insellage eine ca. 30 x 40 m große und mit Strauchweiden bestandene erhaltenswerte Kleinstabgrabung.

Die Grenze zur B 96 wird durch eine 3 - 5 m hohe Baumpflanzung aus Ahorn und Eschen mit ihrem Unterbewuchs gebildet.

Der Friedhof östlich der Projektfläche wird von Gehölzflächen außerhalb des B-Plangebietes gesäumt, die von der bestehenden Bebauung Richtung Nordwesten durch eine große Pappelreihe mit ihrem Unterwuchs aus Weißdorn, Vogelkirsche und Eberesche gebildet wird. Die in Richtung Nordwesten abknickende, zur B 96 verlaufende Grenze wird hingegen durch niedrigere Gehölze der Friedhofsvegetation gebildet.

Die Buchenwaldflächen des Dwasiedener Forstes ragen von Süden in das B-Plangebiet, so daß sie im äußersten Norden von zwei Seiten durch das Plangebiet umschlossen werden.

Die aktuelle Vegetation der Fläche südlich der Schloßallee ist überwiegend durch aufgelassene Nutzungen geprägt. Der mittlere Abschnitt ist mit ungenutzten Stallungen bebaut und auch in den Außenbereichen hoch versiegelt.

Der dem Dwasiedener Forst vorgelagerte Bereich ist teilweise als Dunklagerfläche genutzt. Teilflächen dienten als Fußwege.

Besondere Beachtung verdient die Schloßallee. Als Allee im engeren Sinne fällt der Baumbestand aus alten Linden und Kastanien unter den besonderen Schutz des § 4 Schutz der Alleen des 1. Gesetzes zum Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern. Der Baumbestand ist deshalb in vollem Umfang zu erhalten. Eine Bebauung oder hochwüchsige Bepflanzung der angrenzenden Flächen ist wegen der negativen Auswirkung des Schattendrucks zu vermeiden.

Eine maßvolle Ergänzung der Allee durch die Pflanzung von Bestandsarten in bestehenden Lücken ist anzustreben.

4. Die Wohnbebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Grob vorgegeben wird ein Wohnungsgemeinde, das sich wie folgt aufteilt:

- 10 % Einraumwohnungen
 - 40 % Zweiraumwohnungen
 - 30 % Dreiraumwohnungen
 - 15 % Vierraumwohnungen
 - 5 % Fünfraumwohnungen
- Hinzu kommen Reihen- bzw. Stadthäuser in Hausgruppen

Dieses Wohnungsgemeinde ist in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden unterzubringen.

Die städtebauliche Strukturierung des Wohngebietes wird durch die Höhenformation des Bereiches weitgehend bestimmt. Diese "geschwungene" Topographie erfordert den Verzicht auf harte, hochgeschossige Baukörper.

Durch eine großzügige - gleichwohl das Konzept bestimmende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche - bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung rationelle und insoweit flächen- und kostensparende Grundrisse zu entwickeln.

Der größte Teil der Wohnbauflächen ist als WA-Gebiet (WA) mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Daraus abgeleitet ergibt sich für die zweigeschossige Bebauung eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,9 und für die dreigeschossige Bebauung eine GFZ von 1,2. Mit dieser WA-Gebietsfestsetzung soll nicht nur auf befürchtete Lärmabstrahlungen der Bundes- und Landesstraße oder der Sammelstraße sowie auf das in der Nachbarschaft liegende Gewerbegebiet reagiert werden. Vielmehr wird die Ansiedlung solcher, nicht störender Einrichtungen im WA-Gebiet ermöglicht, die der Versorgung des Gebietes dienen - sofern eine Nachfrage hierfür besteht. Das sind z. B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Räume für freie Berufe sind sowohl im WR-Gebiet wie auch im WA-Gebiet zulässig.

Das WA-Gebiet liegt im Norden zwischen der B 96, der LIO 32 und dem Friedhof (wobei die Bebauung parallel zum Friedhof als WR-Gebiet angenommen bleibt); südöstlich der LIO 32 bis hin zu dem von Nord nach Süd verlaufenden inneren Hauptgrünzug, und im übrigen beiderseits der Sammelstraße.

Weitere der Landschaft und dem Dwasiedener Wald zugewandte Teilflächen sind als WR-Gebiet festgesetzt mit den dem WA-Gebiet entsprechenden Ausnutzungswerten.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Außerdem wird in unmittelbarem Anschluß an die Schule und südlich der Sammelstraße eine Fläche für Gemeinbedarf von ca. 2,3 ha für ein 120-Betten großes Altenpflegeheim mit ergänzender Infrastruktur festgesetzt. Hinzukommen die auf der nördlich gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Einrichtungen für Altenwohnen und Tagespflege (betreutes Wohnen in ca. 30 WE mit Bedarfspuffer aus dem Altenpflegeheim). Durch diese räumliche Nähe sind gewünschte Dienstleistungen, Begegnungen und Kontakte mit den Bewohnern und Einrichtungen der Wohnheime leicht möglich.

Alles in allem ergibt sich durch die Zuordnung sozialer Infrastruktureinrichtungen eine für das gesamte Baugebiet Mukraner Straße (1. + 2. Bauabschnitt) überzeugende zentrale Ausformung des sozialen Infrastrukturangebotes und damit eine städtebauliche Orientierung des Wohngebietes um eine "soziale Mitte". Für diese Standorte sprechen im übrigen auch mögliche Nutzungsüberlagerungen mit der Schule, was auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Nutzung erwogen werden sollte.

Außerdem können die neuen sozialen Infrastruktureinrichtungen durch diese Positionierung zwischen den beiden Bauabschnitten 1 + 2 relativ frühzeitig errichtet werden. Sie sind weniger abhängig von einem aufwendigen Erschließungsvorlauf infolge einer Randlage oder Endlage im Baugebiet.

Zum vorh. Friedhof hin ist eine 15,0 m breite, öffentliche und dicht bepflanzte Grünfläche festgesetzt.

6. Grundsätze der städtebaulichen Gestaltung

Beim städtebaulich-räumlichen Konzeptaufbau wird den topographischen Bedingungen und auch den Vorstellungen nach sozialem Wohnen insoweit gefolgt, als überschaubare Hausgruppen mit unmittelbar zugeordneten Freiräumen das Grundelement der Siedlungsgestalt bilden sollen. Von ausschließlich linearen Baukörperausformungen, die wenig Rücksicht auf den Verlauf der Höhenlinien nehmen können, muß abgesehen werden.

In diesem Rahmen übernehmen die dreigeschossigen Gebäuden bedeutsame Leit- und Orientierungsaufgaben in wichtigen raumwirksamen Positionen. Außerdem sind sie ihrer größeren Dichte wegen auch zum öffentlichen Grün hin orientiert.

Ein weiteres Gliederungs- und Gestaltelement wird durch das miteinander verwobene System von öffentlichen Grünzügen erwirkt. Dadurch entstehen kleinere, zum Grün hin ausgerichtete Siedlungsteilbereiche: Geschoßwohnungsbau in menschlichen Dimensionen.

Im übrigen soll sich die Siedlung zur freien Landschaft abgrenzen - nicht zerfransen - und zum Wald einen Abstand halten, der Wald- und Waldsaum als Landschaftselemente spürbar bleiben läßt und schützt.

Schließlich ist die Standortentscheidung für ein Altenpflege- und Wohnheim, im Anschluß an die Schule und zum Dwasiedener Wald hin gelegen, richtig. Dies kommt nicht nur der topographischen Situation entgegen, sondern gestattet auch eine zur Landschaft hin orientierte und nach Süden ausgerichtete altenfreundliche Lage. Die Häuser liegen "zur Sonne" und ermöglichen einen ungestörten Ausblick.

7. Die Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Sammelstraße

Das verkehrliche Grundkonzept ist auf eine aus dem bebauten Bereich Mukraner Straße herausgeführte Sammelstraße ausgerichtet. Diese Sammelstraße soll nur einen Anschluß an die LIO 32 finden und zwar plan- gleich zur Anbindung des Gewerbegebietes. Von der Schloßallee aus ist kein Anschluß für KFZ zur Landesstraße LIO 32 möglich. Dies ist durch bau- liche Maßnahmen im Einmündungsbereich zu unterbinden. Im übrigen steht die Schloßallee nur noch dem Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. KFZ-Verkehr wird nicht mehr zugelassen (nur noch für erhaltenswerte und vorh. Wohngebäude). Die neu geplanten Gebäude sind nicht über die Schloß- allee erreichbar.

Um zu vermeiden, daß die Sammelstraße "zügig" durchfahren wird, ist (mind.) im Bereich des neuen Baugebietes eine bewegte Linienführung mit Überquerungshilfen erforderlich. Dadurch wird auf der einen Seite eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielt; der öffentliche Nahverkehr aber nicht beeinträchtigt. Hinzu kommen Straßeneinengungen und Aufpflasterungen, insbesondere dort wo wegen der öffentlichen Grünverbindungen Überquerungshilfen für Fußgänger erforderlich sind. Im Grenzbereich zwischen Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 sollte der Verkehr auf der Sammelstraße durch eine Einengung (ggf. Mittelinsel) in Verbindung mit einer Aufpflasterung ebenfalls verlangsamt werden. Auch im Einmündungs- bereich der Sammelstraße in die Landesstraße soll in einem längeren Bereich eine Teilaufpflasterung gewählt werden.

Die Bushaltestellen liegen im Straßenraum und werden nicht in besondere Bustaschen verschoben. Auch dies dient der angemessenen Verlangsamung des Verkehrs.

Weiter wird ein nur auf der Versorgung des Gebietes dienender unbedeu- tender Schwerlastverkehr und ein auf das Gebiet bezogener Linienbusver- kehr unterstellt. Danach ergibt sich im Prinzip folgendes Profil (das je nach Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung variiert wird):

3,0 m gemeinsamer Rad-/Fußweg	
2,0 m Grün	
6,0 m Fahrbahn	
2,0 m Grün	
3,0 m gemeinsamer Rad-/Fußweg	
16,0 m Gesamtbreite	

Dieses Profil unterscheidet sich von dem bereits vorh. Profil im bebauten Teil Mukraner Straße insoweit, als vorgeschlagen wird, von der Weiterführung des einseitigen 4 m breiten Rad- und Fußweges abzusehen und stattdessen einen beidseitigen Rad- und Fußweg von 3,0 m vorzusehen.

Dies scheint wegen der dichten Besiedlung des Wohngebietes im Interesse der Sicherheit von Fußgänger und Radfahrer unerlässlich. Außerdem werden beidseitig Grünstreifen angeordnet, die auch zur Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze herangezogen werden können, sofern die in Senkrechtaufstellung hierfür vorgesehenen Parkplätze nicht ausreichen.

Es wird im übrigen empfohlen, die im Wohngebiet selbst vorgesehenen Radwege in ein gesamtstädtisches Radwegenetz einzuführen; also auch die Landesstraße nach Binz entsprechend auszustatten.

Die höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit auf der Sammelstraße soll 30 km/h betragen.

Für diese Sammelstraße gilt eine Aufteilung der Verkehrsflächen nach dem Trennungsprinzip.

Anliegerstraßen

Von der Hauptsammelstraße gehen Anliegerstraßen (bzw. Anliegerwege) ab, die als Einhangstraße (für den Teilbereich nördlich der Sammelstraße zwischen Friedhof, Bundesstraße und Landesstraße) bzw. als Stichstraßen angeboten werden und insbesondere in dem sehr stark hängigen Gelände den Höhenlinien folgen. Der Wohncharakter soll außerdem dadurch unterstrichen werden, daß im nördlichen Bereich für die Ringstraße und im südlichen Abschnitt für die parallel zur LIO 32 verlaufende ca. 350 m lange Stichstraße eine höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h gelten soll. Alle übrigen Anliegerstraßen und Anliegerwege werden verkehrsberuhigt gewidmet (also mit Schrittgeschwindigkeit).

Das im übrigen weitgehend offen angelegte Erschließungskonzept entspricht einem Verästelungssystem, das eine vom Straßenverkehr kaum gestörte Verknüpfung des inneren Grünsystems - also der Siedlungsteilbereiche - mit den umgebenden Grünbereichen gestattet. Hierdurch wird es auch möglich, den bereichsfremden Verkehr weitgehend fern zu halten.

Für die Einhangstraße (Ringstraße) im nördlichen Bereich sowie für die im südlichen Abschnitt parallel zur LIO 32 verlaufende Stichstraße wird ein Ausbau nach dem Trennungsprinzip vorgeschlagen, weil aufgrund der doch verhältnismäßig starken Wohndichte ein Mischsystem auch aus Sicherheitsgründen nicht zu empfehlen ist.

Für diese beiden Straßenzüge ergibt sich dann folgendes Profil (das je nach der Anordnung von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung variiert wird):

1,5 m Fußweg
2,0 m Grün-/Parkstreifen
5,5 m Fahrbahn
2,0 m Grün-/Parkstreifen
1,5 m Fußweg

12,5 m Gesamtbreite

Beide Straßen sollten durchgehend gepflastert werden, um auch gestalterisch die Wohnatmosphäre des Bereiches zu unterstreichen. Die Flachborde sind abgerundet. Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen sind vorzusehen (z. B. bewegte Linienführung, Versätze, Einengungen mit Überquerungshilfen für Fußgänger, Aufpflasterungen). Die beidseitig angeordneten Grünstreifen haben eine beachtliche Gestaltungsqualität. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind sie ein grünes Leitelement des Baugebietes und werden mit Großbäumen (Pflanzliste) bepflanzt. Nur soweit die in Senkrechtaufstellung vorgesehenen öffentlichen Parkplätze nicht ausreichen, können in den Grünstreifen die noch fehlenden öffentlichen Parkplätze vorgesehen werden.

Die untergeordnet einmündenden Anliegerstraßen und Anliegerwege werden im Prinzip mit folgendem Grundprofil bemessen:

2,0 m Grün-/Parkstreifen
5,5 m Verkehrsfläche
2,0 m Grün-/Parkstreifen

Deren Ausbau erfolgt nach dem Mischungsprinzip. Die in der Regel beidseitige Anordnung der Grünstreifen vermittelt einen größeren Gestaltungsspielraum. Sie können ebenso - nur sofern erforderlich - zur Unterbringung der öffentlichen PKW-Stellplätze herangezogen werden.

Eine Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich ist erforderlich (Schild "Spielende Kinder"-StVO § 42, Zeichen 325 und 326). Für PKW ist Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. PKW dürfen nur dort abgestellt werden, wo besondere Parkplätze gekennzeichnet sind. Die gesamte Verkehrsfläche wird gepflastert.

Das gesamte Straßensystem ist im übrigen so angelegt, daß im Hinblick auf wechselhafte Finanzierungsbedingungen oder Nachfragen die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen in mehreren Abschnitten möglich ist.

Ruhender Verkehr

Besondere Probleme bringt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit sich. Deutlich wird, daß die hier gewählten Dichten in Verbindung mit der Zahl der Geschosse (zwei- bis dreigeschossig mit Dachgeschoß) Grenzwerte darstellen, bei deren Überschreitung die Unterbringung der Stellplätze außerordentlich schwierig wäre, bzw. zu Lasten der Freiräume gehen müßte.

Vorgesehen ist, von großflächigen Tiefgaragenanlagen oder überdimensionierten zusammengefaßten Parkplatzflächen abzusehen, und eher auf ein Mischkonzept hinzuwirken, bei dem zunächst ebenerdige Stellplätze in kleineren Gruppen den Häusern unmittelbar zugeordnet werden. Da damit jedoch der Bedarf (mind. ein Stellplatz je Wohnung) in einigen Bereichen kaum unterzubringen ist, muß zusätzlich auf die Anlage von Stellplätzen im Sockelgeschoß der Wohnbebauung ausgewichen werden (oder bei ausgeprägter Hanglage im Kellergeschoß). Diese Lösung ermöglicht auf der einen Seite eine weitgehend unmittelbare Zuordnung der Stellplätze zu den Wohngebäuden, bedeutet aber auch den Verzicht auf teure und wahrscheinlich nicht herstellbare Tiefgaragenanlagen. Für erforderliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen soll im übrigen § 21a BauNVO Anwendung finden.

8. Grün- und Freiräume

Der städtebaulichen Konzeption liegt ein Orientierungs- und Ordnungsgerüst zugrunde, in dem die baulichen Anlagen, die Freiräume und die Grünanlagen sowie das Erschließungssystem einander zugeordnet sind. Darin erhalten die Grün- und Freiflächen über ihre ökologische Aufgabe hinaus wichtige Funktionen zur Gliederung der Bauflächen. Das mit der Umgebung vernetzte öffentliche Grünsystem ist das tragende Gliederungselement des größeren Quartiers und übernimmt insoweit auch stadtgestalterische Leitaufgaben.

Durch das sich kreuzförmig durch das Wohngebiet hindurchschlängelnde Grünsystem, das das Schutzgrün entlang der Hauptstraßen, die Grünverbindung Schloßallee und auch das Friedhofsgrün mit einbezieht, entstehen 3 größere, wiederum untergegliederte und sozial erlebbare Siedlungsteilbereiche. Dies kommt dem sozialen Kommunikationsbedürfnis der Bewohner in einem überschaubaren Lebensraum entgegen.

Das 50 m breite Schutzgrün entlang der B 96 und der LIO 32 (von Lancken nach Binz) markiert die Eingangssituation vor Saßnitz und ist auch aus diesem Grund mit besonderer Aufmerksamkeit zu gestalten. Vorgesehen ist eine landschaftsgestalterische Ausformung als "weiche" Bodenwelle, die auch als Lärmschutzwall wirkt.

Innerhalb des Grünsystems verlaufen Fußwege, die die gut erreichbar angelegten Kinderspielplätze miteinander verknüpfen und auch die Verbindung herstellen zu einem Ringweg, der am Waldrand entlang etwa auf der Trasse der aufzugebenden Fernheizleitung geführt wird.

Außerdem wird der Ringweg auch in einem 15 m breiten Grünzug am Friedhof entlang geführt. Von hier aus ergeben sich weitere Zugangsmöglichkeiten unmittelbar in den Friedhofsbereich hinein.

Die privaten Grünflächen zwischen dem Waldrand und den Baugrundstücken sollen der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen bleiben.

Für die Bepflanzung der privaten Gärten- und Grünflächen - auch der öffentlichen Grünflächen - ist eine Pflanzliste vorgegeben, die sich an den standortabhängigen Auswahlkriterien orientiert - z. B. Art des Bodens, Wasserhaushalt, örtliches Klima, Art der benachbarten Flächen.

Außerdem wird für die Gestaltung der den Geschosßwohnungen zugeordneten Gärten die Bepflanzung mit einem großkronigen Laubbaum auf je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche festgeschrieben (Artenauswahl nach der Pflanzliste).

Für die privaten Stellplatzflächen ist je angef. vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Pflanzliste). Im übrigen werden die Stellplatzanlagen durch mind. 1,5 m breite Pflanzstreifen eingefast, die mit einer 1,5 m hohen Hecke bepflanzt und durch Bäume überstanden werden (Pflanzliste 6). Sie werden so - trotz ihrer Verkehrsfunktion - gestalterischer Bestandteil der Wohngrundstücke mit gleichzeitig räumlicher Abgrenzungswirkung.

Der Versiegelungsanteil im Baugebiet ist besonders niedrig zu halten und nur da wo aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes dichtere Versiegelungen notwendig sind, können sie zugelassen werden.

Wassergebundene Decken für die Fußwege und Pflasterung für die Straßen sind die Regel.

Die entlang der Straßen angelegten 2 m breiten Grünstreifen werden mit Großbäumen ortsgerecht bepflanzt und übernehmen dadurch nicht nur eine gestalterische Leitfunktion, sondern auch beachtliche ökologische Aufgaben.

9. Spielplätze und Anger

An den Endpunkten und in den aufgeweiteten Schnittpunkten der öffentlichen Grünzüge liegen die Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren, die als öffentl. Flächen festgesetzt sind und deren Gesamtfläche (netto) mind. 2 % der zulässigen Geschosßfläche im Spielplatzbereich betragen muß (gem. Nieders. Ges. über Spielplätze - NSPPG). Durch diese Positionierung wird sichergestellt, daß die Plätze einerseits gut erreichbar sind, daß aber andererseits eine Beeinträchtigung der Wohnruhe möglichst vermieden werden kann. Bei einer für das Quartier insgesamt zulässigen Geschosßfläche von ca. 161.000 qm sind mind. ca. 3200 qm an nutzbarer Spielplatzfläche erforderlich. 4000 qm sind in 8 Spielplätzen vorgesehen. Dabei muß die nutzbare Spielfläche eines jeden Spielplatzes für Kinder von 6 bis 12 Jahren mind. 300 qm betragen (NSPPG).

Die inneren und im Schnittpunkt der öffentlichen Grünzüge entstehenden Freiraumaufweitungen - in denen auch die öffentlichen Spielplätze liegen sind als baumbestandene Anger mit Bänken auszugestalten: Also nicht nur Spielplatz, sondern Treffpunkt und Erlebnisbereich besonderer Art.

Die Spielplätze für Kleinkinder unter 6 Jahren sind bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Wohngrundstücken anzulegen. Ein Spielplatz kann auch auf einem anderen Grundstück gelegen sein, z. B. als Gemeinschaftsanlage, wenn rechtlich gesichert ist, daß er für die Wohnungen auf dem Baugrundstück ständig zur Verfügung steht. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mind. 30 qm und mind. 3 % der Wohnfläche der Wohnungen betragen, für die er bestimmt ist (NSPPG).

Um den Erlebnisraum für Kinder über die "normalen" Spielplätze hinaus zu erweitern und um den Kindern mehr Anregungs- und Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, wird der Grünbereich südlich der Schloßallee vor dem Dwasiedener Wald als Aktivspielplatz vorgesehen. Die Größe dieser Fläche von ca. 2,0 ha (brutto) gestattet die landschaftsgerechte Einbindung einer größeren Anlage von 5000 bis 6000 qm nutzbarer Fläche, die auch zur angrenzenden Wohnbebauung ausreichend Abstand hält.

10. Bewertung durch den Grünordnungsplan

Durch das geplante Baugebiet entstehen mittelhohe Eingriffe in Natur und Landschaft.

Klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage und des hohen Luftaustausches des Meeresklimas nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen von Versiegelungsflächen werden durch die entsprechend höhere Verdunstungsrate der Anpflanzungsflächen kompensiert.

Eine Beeinträchtigung von Grundwasser und Fließgewässern findet nicht statt. Die Versiegelung von sickerfähigen Böden vermindert jedoch die Grundwasserneubildung. Die Verbindung wassergebundener Wegebeläge ist ein, wenn auch gemessen an der Gesamtversiegelungsfläche, kleiner Beitrag zur Erhaltung der Sickerungsfähigkeit der Böden.

Das Landschaftsbild wird mittel bis stark beeinträchtigt. Insbesondere die ausgewiesene Geschosßbebauung sowie die Beeinträchtigung des Charakters der Schloßallee "Dwasieden" als landschaftsprägendes Strukturelement tragen zu dieser Beurteilung bei. Mindernd wirken sich der landschaftsbildbeeinträchtigende Gebäudebestand der angrenzenden Ortslagen und die ungenutzten Stallungen der LPG aus. Die Ausprägung der unterschiedlichen Grünflächen bewirkt zudem einen Ausgleich des beeinträchtigten Landschaftsbildes.

Der Erholungs- und Erlebniswert der Landschaft wird nicht, oder nur gering beeinträchtigt. Dieser geringen Beeinträchtigung, die vor allem aus den Einwirkungen auf das Landschaftsbild abzuleiten sind, steht ein großes Potential an wohnungsnahen Erholungsräumen im Bereich der Grünachsen auf Rad- und Gehwegen gegenüber. Eine weitere Verbesserung wird darüberhinaus durch die fußläufige Erschließung der Friedhofsfläche erreicht werden.

Als mittelhohe Beeinträchtigung (im Vergleich mit anderen Bauformen) ist die Versiegelung von ca. 1/3 der Bodenfläche bei Ausschöpfung der zulässigen Überbaubarkeit und Versiegelungsrate anzusehen.

Die Versiegelung von gewachsenen Böden mit natürlicher Fruchtbarkeit kann nicht in gleichwertiger Form ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Flora resultiert vor allem aus der Versiegelung von Boden als potentiellm Träger von Vegetation.

Die Fauna ist von der Zerschneidung unterschiedlicher Biotoptypen betroffen, die durch kleinräumige Randflächenbereiche mit qualitativ hochwertigen Potentialen nur teilweise ausgeglichen werden können.

Den hier beschriebenen Eingriffen in einer Größenordnung von max. 15,20 ha versiegelter Ackerflächen (bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl) stehen nachfolgende, als Ausgleich anrechenbare Maßnahmen gegenüber;

- mindestens 7,50 ha nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksflächen (Gärten) mit Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen,
- 10,50 ha Grünzüge, Ortsrandbegrünung und Erweiterung von Waldrandbereichen,
- 2,15 ha private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke zur natürlichen Vegetationsentwicklung sowie
- 2,00 ha Abenteuerspielplatz mit ausgeprägten Grünmaßnahmen.

Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Wichtung der als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen ist der Eingriff überwiegend ausgeglichen.

Die ökologischen Beziehungen zwischen den Bestandsbiotopen können durch die qualitativ hochwertigen aber in ihrer Ausdehnung begrenzten Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Hierbei ist die Geschosigkeit der Bebauung sowie die zu erwartende geringe Strukturiertheit der Grünanlagen auf den Baugrundstücken ausschlaggebend.

Nach dieser Einschätzung wird eine zusätzliche Ersatzmaßnahme erforderlich.

Die Erstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß zeitgleich mit den Eingriffen, spätestens jedoch in der auf den Eingriff folgender Pflanzperiode erfolgen.

Als Ersatzmaßnahme ist der Kreidebruch Dargast vorgesehen. Er weist in Teilbereichen Orchideenstandorte auf. Die Bestände sind jedoch durch aufkommende Verbuschung gefährdet. Aus diesem Grund bietet sich die Beseitigung von Gehölzaufwuchs zur Sicherung von Orchideenstandorten als Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft an.

Beschreibung der Maßnahmen:

Bezeichnung: Kreidebruch Dargast

Lage: Nördlich des Stadtteils Saßnitz-Lancken, erreichbar über die Buddenhagener Straße und weiter über die Straße Kreidebruch.

Art der Maß-

nahme: In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rügen, einmalige Beseitigung von Gehölzaufwuchs an den Randbereichen der Wasserflächen des ehem. Kreidebruchs, bestehend aus Sanddorn, auf ca. 0,5 ha großen Teilflächen, zur Pflege von Orchideenstandorten. Bei diesen Arbeiten aufgefundener Schrott und Müll wird beseitigt.

11. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift sollen sich auf wesentliche Bestimmungen beschränken, um den individuellen Gestaltungswillen nicht nachhaltig einzuschränken; auch um durch geschickte Gestaltung rationelle und wirtschaftliche Bauformen zu ermöglichen.

So bleibt es bei der Festsetzung von Grenzwerten für die Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad beim Hauptbaukörper. Dadurch kann eine "weiche" Gesamtatmosphäre der Siedlung bewirkt und im übrigen der Ausbau der Dachgeschosse mit Wohnungen erleichtert werden.

Im übrigen wird die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Von der Festlegung einer bestimmten Dachform (z. B. ausschl. Satteldach) soll abgesehen werden. Kostengünstige und gestalterisch interessante Mischdachformen sollen nicht ausgeschlossen werden.

Die gestalterische und bauliche Einheit im Zusammenhang errichteter Baukörper wird gefordert.

Imitationen natürlicher Baustoffe sind ausgeschlossen; ebenso undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche sowie durchscheinende Kunststoffe und farbige Glasbausteine. Auf eine materialgerechte Baugestaltung kommt es an.

Fernseh- und Rundfunkantennen sind im Prinzip nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.

Müllbehälter sind für mehrere Hauseinheiten zusammengefaßt anzulegen und gestalterisch in die Bau- und Grünanlagen einzubinden.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das vorh. bzw. zu ergänzende zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungssystem angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, die Abwasserentsorgung sowie die Ableitung des Niederschlagwassers erfolgt auch über Anlagen, die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Saßnitz-Süd erstellt werden bzw. worden sind.

Der Bau und die Nutzung von Grundstückskläranlagen mit nachfolgender Einleitung der behandelten Abwässer in das Vorflutsystem des Tribber-Baches oder Verrieselung in den Untergrund sind unzulässig.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird mittel- bis langfristig für die Stadt Saßnitz eine komplette Regenentwässerung geplant und realisiert. Im übrigen kann der abzuleitende Regenwasseranteil wegen des Anteils unversiegelter Grundstücksflächen reduziert werden. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Dachwasser in Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Dies ist insbesondere bei mehrgeschossigen größeren Wohnanlagen mit vertretbarem Aufwand sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anlagen der Rügenwasser GmbH. Die erforderlichen technischen Voraussetzungen befinden sich in der Planung bzw. im Bau. Dies betrifft auch die Leistungsfähigkeit der Vorflutgräben Tribberbach und Wostevizerbach. Eine Hauptversorgungsleitung liegt bereits in dem 50 m breiten grünen Schutzstreifen entlang der Bundes- und Landesstraße sowie im Grenzbereich zum Friedhof.

Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt durch Erdgas. Die vorh. Heizsockelleitung wird abgebaut. Die Gasverteilungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrswegen geführt. Südlich der B 96 und östlich L10 32 ist in den 50 m breiten Schutzstreifen die Verlegung einer Erdgashochdruckleitung (DN 200 PN 84) erfolgt.

Die das Plangebiet durchschneidenden Stromleitungen sollen weitgehend innerhalb öffentlicher Flächen verkabelt werden.

Die Lagerung bzw. Zwischenlagerung unbelasteter Schuttabfälle ist mit dem Landratsamt abzustimmen, sofern Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten nicht unmittelbar verwertet werden. Die Abfallsatzung des Landkreises Rügen ist zu beachten.

13. Altlasten

Nach dem Flächennutzungsplan ist die ehem. Landwirtschaftsfläche südlich der Schloßallee als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Da gem. § 9, Abs. 5 Satz 3 BauGB, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen, hat die Stadt Saßnitz eine Sonderuntersuchung hierzu in Auftrag gegeben. Dies war auch erforderlich, um über die künftige Nutzung dieser Flächen im Bebauungsplanverfahren abwägend befinden zu können.

Das betreffende Gelände ist von der Landesstraße Saßnitz/Binz über die Schloßallee zu erreichen.

Eigentümerin des Geländes war die LPG Tierproduktion "Am Jasmunder Bodden", Sagard. Die LPG bewirtschaftete die Anlage seit 1958 mit ca. 400 Milchkühen.

Neben 5 Kuhställen befinden sich auf dem Gelände ein Wirtschaftsgebäude, drei Jauchegruben, ein weiterer, nicht fertig gebauter Stall sowie mehrere unterirdisch verlaufende Jauchekanäle. Desweiteren besteht auf dem Gelände ein Lagerplatz für Fässer mit Dieseltreibstoff.

Zwei ehemals zur LPG gehörende und an das Gelände angrenzende Gebäude werden derzeit als Wohngebäude genutzt.

Ca. 2/3 der gesamten Fläche ist mit Betonplatten versiegelt.

Vor ca. 2 Jahren wurde die Bewirtschaftung der Milchviehanlage aufgegeben. Seitdem stehen die Gebäude leer.

Aufgrund der ehem. Nutzung besteht die Gefahr möglicher großflächiger oder auch nur eng begrenzter Bodenkontaminationen durch Schadstoffkonzentrationen, die aus den angefallenen Tierexkrementen stammen.

Das Gelände wurde mittels Rammkernsondierungen flächendeckend untersucht und beprobt.

In Bereichen möglicher Kontaminationsschwerpunkte wurde zusätzlich gezielt untersucht.

Die durchgeführten Untersuchungen haben, mit Ausnahme oberflächlicher Mineralölkontaminationen im Bereich des Faßlagers, keine Beeinträchtigung des Bodens aufgezeigt.

Die vorh. Mineralölkontaminationen sind auf die obersten Bodenschichten begrenzt. Gleichwohl besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers bzw. Schichtenwassers auch tiefergreifender grundwasserleitender Bereiche. Evtl. erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden mit zuständigem Umweltamt abgestimmt.

Aufgrund des hohen Gefährdungsgrades für die menschliche Gesundheit wird der sichtbar kontaminierte Boden im Bereich des Faßlagers bis zur organoleptischen Unauffälligkeit abgetragen und umweltunschädlich entsorgt.

Vor Beginn erforderlicher Sanierungsarbeiten wird der Verbleib des kontaminierten Bodenaushubs geklärt. Eine Zwischenlagerung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle ist auszuschließen. Der Entsorgungs- und Verwertungsnachweis ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Die Bestimmungen des Abfallgesetzes sind zu beachten.

Mit den am Standort nachgewiesenen Konzentrationen der versch. Stickstoffverbindungen liegt zwar keine signifikante Belastung des Bodens vor. Dennoch wird aus Vorsorgegründen empfohlen, in Bereichen des ehem. LPG-Geländes in denen öffentliche oder private Kinderspielplätze liegen, eine ca. 0,5 m mächtige Bedeckung mit völlig unbelasteten Bodenmaterialien vorzunehmen.

14. Lärm

Die von der Bundesstraße und Landesstraße ausgehenden Lärmwirkungen wurden durch ein Fachgutachten untersucht. Dabei konnten lediglich Schätzwerte für die Verkehrsbelastung zugrunde gelegt werden. Ergebnisse grundsätzlicher Verkehrszählungen lagen nicht vor.

Diese Schätzwerte liegen mit

DTV: 32862 Kfz/24 h für die Landesstraße und
DTV: 52702 Kfz/24 h für die Bundesstraße

verhältnismäßig hoch, so daß auf der Grundlage einer realistischen Verkehrszählung vermutlich geringere Belastungen herauskommen.

Das Gutachten wurde jedoch mit den vorliegenden Werten durchgeführt; dies jedoch mit dem Hinweis, daß in den errechneten Immissionsbelastungen noch Reserven von 3 - 5 dB vorhanden sind.

Die berechneten Immissionspegel zeigen, daß die angegebenen Anhaltswerte für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Reserven von 3 - 5 dB. Die Immissions-situation verbessert sich deutlich, wenn ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m bzw. 4 m angeordnet wird.

Bei Ausschöpfung der Reserve von 3 dB sind nur noch wenige Gebäude vorhanden, bei denen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. Verordnung im Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten werden. Dies ist besonders bei Fenstern der Fall, die unmittelbar zu den Verkehrswegen ausgerichtet sind. Bei Geschosßbauten, die senkrecht zu den Verkehrswegen angeordnet sind, liegen die Immissionsbelastungen auf den Längsseiten unter dem Immissionsgrenzwert nach der 16. Verordnung. Hier könnte festgeschrieben werden, daß bei einer derartigen Anordnung auf der Giebelseite keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen. Dies betrifft einen Bereich bis etwa 100 m von den Verkehrswegen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine derartig starre Anordnung von Gebäuden nicht erwünscht. Für diesen Bereich bleibt deshalb die Möglichkeit, für Wohnräume passiven Lärmschutz vorzugeben.

Daraus ergibt sich, daß Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen, ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB haben müssen. In der Praxis ergibt sich bei massiven Bauten, daß je nach Raumgröße und Fenstergröße die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB haben müssen. Diese Forderung hat auf die Baukosten einen unwesentlichen Einfluß, da im Hinblick auf den Wärmeschutz die Schalldämmung der Fenster in der Größe von 30 dB liegt.

Dies vorausgeschickt empfiehlt der Gutachter einen Lärmschutzwall entlang der Landesstraße von 3,0 m Höhe und an der Bundesstraße von 4,0 m Höhe festzusetzen. Außerdem wird empfohlen, daß beim erstmaligen Einbauen, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten sind. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum dauernden Aufenthalt von Personen mind. 35 dB und bei Büroräumen mind. 30 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach den Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen. Diese Forderung gilt für Fassadenbereiche die der Landesstraße bzw. Bundesstraße zugewandt sind.

15. Vorgeschichtliche Bodenkunde

Da das Areal stark bodendenkmal-verdächtig ist, sind Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma schriftlich und verbindlich beim Landesamt anzuzeigen. Werden archäologische Funde entdeckt, sind diese wissenschaftlich zu untersuchen und zu dokumentieren.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des B-Planes sind Umlegungen und Grenzregelungen erforderlich. Diese sind, soweit sie nicht durch freiwillige, privatrechtliche Vereinbarungen der Grundstückseigentümer erreichbar sind, im Wege eines förmlichen Verfahrens nach den Vorschriften im IV. Teil des BauGB vorgesehen.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

Mit diesem B-Plan kann neuer Wohnraum für ca. 1030 Wohnungen mit ca. 2570 Einwohnern geschaffen werden. Dadurch gelingt es, den im Flächennutzungsplan beschriebenen dringenden Wohnungsbedarf zu decken. Gleichzeitig werden dem im Innenbereich der Stadt Saßnitz eingeleiteten Erneuerungsprozeß (300 Wohnungen mit schwerwiegenden Schäden) durch das Angebot von Ersatzwohnungen beachtliche Impulse gegeben.

Außerdem wird der erwartete Entwicklungsschub aus der angestrebten Stärkung der ökonomischen Grundlagen der Stadt Saßnitz auf den Gebieten

- Industrie und Gewerbe
- Fremdenverkehr und Tourismus

durch die hier vorgesehenen flankierenden Maßnahmen der Wohnungspolitik entsprechend unterstützt. Eine Stärkung der zentralörtlichen Funktionen auch im Dienstleistungsbereich ist zu erwarten.

Infolge der auf eine stufenweise Durchführung angelegten städtebaulichen Planung ist es möglich, die Erschließung wirtschaftlich anzulegen, sowie auf wechselhafte Finanzierungsbedingungen oder Nachfragen schlüssig und konzeptionell zu reagieren.

Die dargelegten Beiträge zur Freiraum- und Grünsituation im B-Planbereich sowie die Beiträge zu ökologischen Positionen belegen, daß sich die einzelnen Elemente zu einem Grün- und Freiraumsystem zusammenfügen, das für das gesamte B-Plangebiet qualitätsbestimmend ist. Dabei besteht dieses Grünsystem nicht aus einer Reihe isoliert verteilter grüner Inseln; vielmehr erfolgt eine Verknüpfung der wichtigen Grün- und Freiraumelemente untereinander und mit dem Umfeld. In diesem Zusammenhang übernehmen die öffentl. Grünzüge besondere ökologische und gestalterische Leit- und Verbundaufgaben.

Erst eine Verbundwirkung bietet Gewähr für

- die Wirkungsoptimierung angrenzender versiegelungsfreier Grundstücks-
teile und Grünflächen auf den privaten Grundstücken
- die Optimierung der Rückzugswirkung bei Hecken für die verschiedenen
Tier- und Pflanzenarten
- die Beschattungswirkung der Großbäume an den Straßen und damit die
Verbesserung des Kleinklimas durch Transpirationskühlung und Staubab-
sorption
- die Auflösung einer kompakteren Wohngebietsbebauung zugunsten einer
kleinteiligen Bereichslösung
- eine überzeugende Gestaltlösung der einzelnen Grün- und Siedlungsele-
mente.
- ein Überwiegender Ausgleich der Eingriffswirkung infolge des Bebau-
ungsplanes.

Nach Aussagen des Grünordnungsplanes ist bei Berücksichtigung der unter-
schiedlichen Wichtung der als Ausgleich anrechenbaren Maßnahmen der
Eingriff überwiegend ausgeglichen.

Die ökologischen Beziehungen zwischen Bestandsbiotopen können durch die
qualitativ hochwertigen aber in ihrer Ausdehnung begrenzten Ausgleichs-
maßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Hierbei ist die
Geschossigkeit der Bebauung sowie die zu erwartende geringe Struk-
turiertheit der Grünanlagen auf den Baugrundstücken ausschlaggebend.

Nach dieser Einschätzung wird die unter Abschnitt 10 bereits beschrie-
bene zusätzliche Ersatzmaßnahme erforderlich.

Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen und der Ersatzmaßnahmen erfolgt
in zeitlichem Zusammenhang mit der Eingriffsverursachung.

18. Pflanzliste

Pflanzliste 1

Großkronige Straßenbäume

Ahorn	Acer platanoides
Platanus	Platanus acerifolia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 2

Mittlere bis kleine Straßenbäume

Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paulii"
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"

Jeweils nur eine Art je Straßenzug

Pflanzliste 3

Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen an vorh. Baumhecken

3.1 Bäume für Kernzonen

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior

3.2 Bäume und Gehölze für Unter- und Randpflanzungen

Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuß	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus

3.3 Sträucher für den Gehölzsaum

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus
Haselnuß	Coryplus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina

Pflanzliste 4

Bäume und Gehölze für die Ortsrandbegrünung und für siedlungsinterne Grünzüge

4.1 Standortgerechte Arten zur Verwendung bei der Ortsrandbegrünung, auf Grenzflächen zur "Freien Landschaft" und in siedlungs-internen Grünzügen

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Haselnuß	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguina
Brombeere	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Birke	Betula pendula

Obstbäume

Walnuß	Juglans regia
Apfel	Hochstämme in Sorten
Birne	Hochstämme in Sorten

4.2 Ergänzende Bäume zur zusätzl. Pflanzung im Bereich von Kinderspielflächen und Angern

Trauerweide	Salix alba "Tristis"
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Platanus	Platanus acerifolia
Robinie	Robinia pseudoacacia
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hahnendorn	Crataegus crus-galli

Vorgenannte Bäume dienen nur zur Ergänzung der Pflanzliste 4.1 und sind in Verbindung mit angrenzenden Sondernutzungen (Kinderspielflächen, Nutzgartenflächen und als Schattenbäume der Anger) zulässig.

Pflanzliste 5

Bäume zur Überstellung des Abenteuerspielfeldes

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avinum

Pflanzliste 6

Sträucher für Hecken an privaten Gemeinschaftstellplatzanlagen

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus spec.
Feldahorn	Acer campestre

17. Städtebauliche Daten

Bruttobauland	37,30 ha	100 %
(Plangebiet)		
davon: - Wohngebiet	ca. 15,50 ha	ca. 41 %
- Flächen für Gemeinbedarf (einschl. Fläche für Abfallentsorgung)	ca. 3,10 ha	ca. 8 %
- private Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke	ca. 2,15 ha	ca. 6 %
- Öffentliche Grünflächen	ca. 12,50 ha	ca. 34 %
davon:		
- Schutzgrün an Bundes- und Landesstraße	ca. 4,94 ha	ca. 13 %
- Abenteuerspielplatz	ca. 2,00 ha	ca. 5 %
- Abstandsgrün zum Friedhof	ca. 1,05 ha	ca. 3 %
- Verbindungs- und Gliederungsgrünzüge (einschl. Spielplätze)	ca. 4,50 ha	ca. 13 %
- öffentl. Verkehrsflächen	ca. 4,05 ha	ca. 11 %

Wohnungen insgesamt		
(bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 70 qm netto)	1030	= 100 %
davon: in 2geschossigen Gebäuden	564	= 55 %
in 3geschossigen Gebäuden	375	= 36 %
in Stadthäusern (Reihenhaus)	91	= 9 %

Einwohner insgesamt	
(2,5 EW/Wohnungen)	2570

Zulässige Geschoßfläche	161000 qm
davon: 2 % für ö. Kinderspielplätze (nutzbare Spielfläche)	3200 qm (netto)
in 7 Spielflächen festgesetzt	ca. 4000 qm (netto)
außerdem Aktivspielplatz	ca. 20000 qm (brutto)

Mit 40 % liegt der Anteil der öffentlichen und privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke höher als erwartet. Dies liegt an der Einbeziehung des 50 m breiten Schutzgrünes entlang der Bundes- und Landesstraße, an den nicht bebaubaren privaten Grünflächen in der Tallage, an dem 15 m breiten Abstandsgrün zum Friedhof hin und an der unter Schutz stehenden Schloßallee. Diese Flächen müssen nicht im vollen Umfang dem Wohngebiet zugerechnet werden. Werden diese Grünflächen (wenigstens teilweise abgesetzt, reduziert sich der Grünflächenanteil wieder auf 13 %. Damit sind die wichtigsten Verbindungs- und Gliederungsgrünzüge im Plangebiet erfaßt.



.....
Baumann (Bürgermeister)

a) Von der Stadtverordnetenversammlung Saßnitz am 08.11.93.....
als Entwurfsbegründung beschlossen und vom 22.11.93.....
bis 22.12.93..... öffentlich ausgelegt.

b) Von der Stadtverordnetenversammlung Saßnitz am 07.03.94.....
als Planbegründung beschlossen



.....
Baumann (Bürgermeister)