



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15

der Stadt
Sassnitz
Landkreis Rügen

für das „Freizeit- und Erholungsgebiet Dargast“

nordöstlich des Garzer Busches, südöstlich der Mülldeponie, südlich der Straße nach Dargast, nördlich der Buddenhagener Straße.

Sassnitz, *24.7.2002*



[Signature]
Holtz
Bürgermeister

gebilligt durch Beschluß der Stadtvertretung vom:
ergänzt durch Beschluß der Stadtvertretung vom:

31.05.99
08.07.02

Inhalt

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben	Seite 5
3. Planinhalt	Seite 7
3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung	Seite 7
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise	Seite 8
3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr	Seite 10
3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	Seite 11
3.5. Ver- und Entsorgung	Seite 16
3.6. Immissionsschutz / Altlasten	Seite 19
4. Flächenbilanz	Seite 20
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht	Seite 21
6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	Seite 22

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Seitens der Saßnitzer Schützengilde und der Schiffsmodellfreunde wurden an die Stadtverwaltung Planungsvorstellungen und Nutzungsabsichten herangetragen, die die Einrichtung von Gebäuden und Anlagen für die Durchführung der Vereinstätigkeit im Bereich des Kreiderestlochs Dargast vorsehen und gleichzeitig eine Entwicklung des Gebietes zu einem Vereinszentrum der Stadt Sassnitz anregen. Seitens der Investoren für den Aufbau von Kureinrichtungen in der Stadt wird angeregt, zur weiteren Ausgestaltung des Kur- und Erholungswesens in der Stadt Angebote für touristisches und therapeutisches Reiten in der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die gewerbliche Splitternutzung durch einen Metallbaubetrieb und einen Sanitär- und Installationsbetrieb im Bereich Dargast soll planungsrechtlich nicht sanktioniert oder verfestigt werden, eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen ist nicht vorgesehen.

Mit der Darstellung einer Grünfläche für Freizeit und Erholung im F-Plan hat die Stadt Sassnitz die angestrebte Widmung des Areals für Freizeit Zwecke bereits seit etwa 1991 vorbereitet. Gleichzeitig wurden durch planerische Aktivitäten der Stadt Gewerbeflächen an weitaus geeigneteren Standorten (infrastrukturelle Einbindung, naturräumliches Umfeld und Schutzgebiete, planungsrechtliche Voraussetzungen) entwickelt und erschlossen, so daß nachhaltig entwicklungsfähige gewerbliche Siedlungsflächen hinreichend verfügbar sind.

Die vorhandenen Garagenstandorte im Bereich Dargast werden durch die Nutzer mehr und mehr aufgegeben, so daß bereits eine erhebliche Anzahl Garagen ungenutzt ist. Aufgrund der Entfernung zu den Wohnstandorten (500 bis 1000 m) ist ein weiterer Rückgang der Garagennutzung zu erwarten, so daß diese Nutzung ebenfalls in absehbarer Zeit gänzlich brachfällt bzw. auf ein Minimum reduziert wird.

Im wirksamen F-Plan der Stadt wird für das Gelände eine Nutzung als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt vorbereitet, so daß die durch Bürger vorgetragenen Nutzungsabsichten und Planungsanregungen den Planungszielen der Stadt entsprechen. Mit der 1. Änderung des FNP (Parallelverfahren) werden die Darstellungen dahingehend konkretisiert, dass die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2,3) BauGB zweifelsfrei gewährleistet ist.

Die Umsetzung der geäußerten Nutzungsvorstellungen ist auf der Grundlage des § 34 oder § 35 BauGB nicht möglich, da weder von einem entsprechenden baulichen Zusammenhang, der die Beurteilung von Bauvorhaben ermöglicht, noch von einer Privilegierung der vorgesehenen Einzelvorhaben (mit Ausnahme des geplanten Schießstandes) ausgegangen werden kann.

Die durch die Stadt Sassnitz angestrebte neue Nutzung erfordert damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB zur rechtsverbindlichen Festsetzung dieser Nutzungen, zur Sicherung der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes und um eine Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen, die den Entwicklungszielen der Stadt Sassnitz für diesen Bereich entsprechen.

Planungsziele:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 soll das erforderliche Planungsrecht zur Entwicklung eines Freizeit- und Erholungsbereiches geschaffen werden. Dabei soll unter Nachnutzung der bisher baulich genutzten Flächen (Gewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Anlagen) sowie der Bauschuttdeponie ein zusammenhängendes Areal geschaffen werden, das den verschiedensten Vereinen der Stadt Sassnitz Räumlichkeiten für die Durchführung der Vereinstätigkeit bietet und das gleichzeitig für die Naherholung der Sassnitzer Bevölkerung zur Verfügung steht.

Vorgesehen sind

- eine Touristische Einrichtung in der Art einer Freizeitfarm mit Zulässigkeit einer Reithalle, Stallungen, Reitplatz sowie ca. 25 Gästeunterkünften;
- ein Vereinshaus mit Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe für die Vereinstätigkeit, mit einem Versammlungssaal sowie mit Unterkünften für Gäste der Vereine (etwa bei Wettkämpfen der Schützengilde oder des Schiffsmodellclubs);
- eine Halle für den Freizeitsport in der Größe von 4 Tennisfeldern mit angegliederten Freilufttennisplätzen (4 Felder);
- Anlagen für die Trainings- und Wettkampfdurchführung des Schiffsmodellclubs im Uferbereich des Kreiderestlochs (Steganlagen, Kampfrichtertribüne, Zuschauerplätze, Zufahrt für Bootsmodelltrailer);

- ein Hundesportplatz;
- Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- ein Spiel- und Bolzplatz, und eine Festwiese

Die Wohnnutzung Dargast soll im Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Westlich der Buddenhagener Straße soll planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude anzubauen um so die derzeit ungeordnete Grundstücksnutzung neu zu regeln sowie vorhandenen Erschließungsanlagen sinnvoll auszunutzen.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.96 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189) bzw. mit dem Satzungsbeschluss
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist nach § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen F-Plan / 1. Änderung der Stadt Sassnitz entwickelt. Im Bereich westlich der Buddenhagener Straße wird der B-Plan im Parallelverfahren neben dem F-Plan nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. In dem Änderungsverfahren zum F-Plan wurde diesbezüglich die bisherige Darstellung über Flächen für Wald geändert werden in eine Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen. Im Bereich Dargast und süd- bzw. südwestlich des Kreiderestlochs wurden im F-Plan / 1. Änderung klarstellend Wohn bzw. Sonderbauflächen dargestellt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Garzer Busch im Südwesten,
- die Mülldeponie im Nordwesten,
- die vorhandene Straße nach Dargast im Norden und
- die Buddenhagener Straße im Süden.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 29,5 ha.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch beweidete Grünflächen und den aufgelassenen Kreidebruch mit einem wassergefüllten Restloch und teilweise verbuschten Hanglagen sowie durch einen ausgedehnten PKW-Garagenstandort.

Begrenzte Bereiche sind baulich genutzt:

Im Süden des Geltungsbereiches, westlich der Buddenhagener Straße befindet sich neben Grabelandnutzungen eine aufgelassene Nutriazucht. Die Anlagen liegen seit mehreren Jahren ungenutzt und geben dem Areal eine verwahrloste Prägung. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen muß von einem Verdacht auf Altlasten aufgrund von Tierkörperabfällen im Boden ausgegangen werden.

Nördöstlich des Garzer Busches befinden sich Garagenanlagen der Stadt Sassnitz mit ca. 280 Garagen, deren Nutzung zu einem Großteil aufgegeben ist bzw. fortgesetzt aufgegeben wird. Innerhalb der Garagenstandorte befinden sich mehrere wilde Schrott- und Müllablagerungen.

Nördlich angrenzend an die Garagenstandorte wurde als vorübergehende Nutzung eine Bauschuttanlage eingerichtet, für die eine Beräumung vorgesehen ist.

Der Metallbaubetrieb und der Sanitär- und Installationsbetrieb - ebenfalls nördlich an das Garagenareal angrenzend - sollen am Standort planungsrechtlich nicht verfestigt werden. Der Standort soll nicht gewerblich nachgenutzt werden.

An der Dargaster Straße befinden sich Altanlagen der ehem. LPG Jasmund. Das Stallgebäude wird derzeit als Schafspferch genutzt. Die Futterlagerhalle ist ungenutzt. Das Stallgelände ist durch weitgehende Ort betonversiegelungen gekennzeichnet.

Nordöstlich der Stallanlage befindet sich eine durch einen Stichweg erschlossene Häuserzeile mit 6 Wohngebäuden (dav. 4 Doppelhaushälften) und div. Schuppen bzw. Stallungen.

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 befindet sich die inzwischen geschlossene Deponie Sassnitz-Lancken. Für die Deponie ist eine fachgerechte temporäre Abdeckung vorgesehen, welche im südlichen Bereich begonnen wurde. Zur Überwachung der Deponie wurden Grundwasserüberwachungspegel angelegt, deren Erhalt sicherzustellen ist (sh. hierzu Pkt. 3.5.). Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens (Satzungsbeschluss vom 31.05.99) wurde unmittelbar an der Nordgrenze des B-Plans ein Rückhaltebecken für Oberflächenwasser von der Deponie angelegt.

Planungsvorgaben:

Planungsvorgaben ergeben sich im wesentlichen aus den im FNP der Stadt Sassnitz dargelegten Entwicklungsabsichten.

Bezüglich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird in der Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf die im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) dargelegten Ziele und Grundsätze hingewiesen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen;
- Ausgestaltung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Sassnitz als Unterzentrum mit Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung;
- Stärkung des Tourismusstandortes Sassnitz in einem durch das LROP ausgewiesenen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung bzw. in einem Tourismusschwerpunktraum (Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern - RROP VP -)

In der Planung ist eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Einbindung sowie eine ausreichende Verkehrsanbindung der Sport- und Freizeitanlagen zu berücksichtigen (Pkt. 7.5.6. [1] RROP VP).

Die Einbindung der möglichen Reiterhofnutzung in ein Reitwegenetz ist anzustreben (7.3. [3] RROP VP).

Die hinzugetretenen Belange aufgrund des o.g. Rückhaltebeckens für die Deponie erfordern eine Modifizierung der Festsetzungen bzgl. des Sondergebietes Schießstand. Die Stadt Sassnitz beabsichtigt

dies in einem Änderungsverfahren zum B-Plan zu berücksichtigen, um das im bisherigen Verfahren hergestellte Baurecht für Investitionsabsichten nutzbar zu machen. Die Verlagerung der Problematik auf ein Änderungsverfahren ist möglich, da der Deponiebetreiber auch Flächeneigentümer des änderungsbefangenen Standortes für den Schießstand ist und deshalb eine Missachtung der genannten Belange in der Praxis nicht möglich ist.

Baugrund / Hydrogeologie:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. In unterschiedlichen Teufenbereichen sind Kreideschollen eingelagert, die bei Wasseraufnahme und Erschütterung zur Destruktion des Gefüges neigen.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen.

Der obere Grundwasserleiter ist nach der Hydrogeologischen Karte (M 1: 50.000) unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Das bei einem Flurabstand von > 10 m zu erwartende ungespannte Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept - Grundzüge der Planung

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, die bisher durch bauliche Nutzungen geprägten Flächen mit den vorgesehenen Vorhaben nachzunutzen und bisher unverbauten Bereiche möglichst weitgehend für den Naturhaushalt zu erhalten. Dabei sollen alle nicht mehr benötigten Altnutzungen zurückgebaut werden.

Die Baufläche für das Sondergebiet Freizeit / Tourismus wird so festgesetzt, daß eine Nachnutzung der bestehenden Anlagen grundsätzlich möglich ist. Die baulichen Nutzungen werden ergänzt durch einen Bereich südwestlich der vorhandenen Stallanlage, der mit standortgebundene Ferienwohnungen bebaut werden kann.

Die neu vorgesehenen baulichen Nutzungen für das Vereinszentrum und den Freizeitsport werden so um die Ödlandfläche südlich des Kreiserestlochs gruppiert, daß der Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V unverbaut bleibt. Die so nach Süden abgegrenzte Freifläche soll als Festwiese und Spielplatz genutzt werden.

Die bestehenden Garagen sind für den Rückbau vorgesehen. Ein Teil dieser Garagenflächen wird nicht mit neuen Nutzungen überplant, so daß ein ggf. verbleibender Restnutzungsbedarf an Garagen hier konzentriert werden kann und erst zum Zeitpunkt der völligen Nutzungsaufgabe als Sukzessionsfläche in den Naturhaushalt zurückgeführt werden kann.

Die besonderen Standortbedingungen für die vorgesehene Schießstandanlage und den Schiffsmodellssport sind als maßgebliche Planungskriterien berücksichtigt worden.

Die anstehende Topographie, die annähernde Süd - Nord - Ausrichtung und die ausreichende Entfernung zu den anderen Freizeitnutzungen begründen die Standortwahl für die Schießstandanlage.

Die Anlagen für den Schiffsmodellssport sind naturgemäß wassergebunden und müssen daher im unmittelbaren Uferbereich untergebracht werden.

Das Freizeitareal ist durch eine Planstraße, die dem Verlauf der bestehenden Zufahrtsstraße zur Bauschuttdeponie, zu den nördlichen Garagen und zu dem Metallbaubetrieb folgt, an die Buddenhagener Straße angebunden. Parallel dazu wird ein separater Geh- und Radweg geführt. An diese Verkehrsflächen direkt angegliedert sind eine Stellplatzfläche zwischen den baulichen Nutzungen und ein Bedarfsparkplatz unmittelbar am südlichen Zugang zum Freizeitareal. Letzterer dient insbesondere der Bewältigung des ruhenden Verkehrs bei Veranstaltungen im Bereich des Vereinszentrums (Schützenfest, Wettkämpfe des Schiffsmodellklubs, etc.)

Das Sondergebiet Freizeit / Tourismus kann über die bestehende Straße nach Dargast separat angefahren werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine direkte Wegeverbindung durch das Vereinszentrum, entlang der Kreideberge vorgesehen.

Die Wohnnutzung westlich des vorgesehenen Reiterhofes wird in ihrem Bestand erhalten; eine Lückenbebauung mit einem Haus ist möglich.

An der Westseite der Buddenhagener Straße werden zusätzliche Wohnbauflächen festgesetzt, um einerseits eine Neuordnung der dortigen Brachflächen zu initiieren und andererseits die vorhandene Erschließungssituation wirtschaftlich auszunutzen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Die für den privaten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl 0,2 wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß eine sehr lockere Bebauung erzwungen wird. Im Baugebiet WA 7 und WA 8 können damit etwa je 3 Einfamilienhausstandorte entwickelt werden. Im Baugebiet WA 6 ist neben der Fortnutzung des Bestandes die Errichtung eines weiteren Wohngebäude in der Art der bestehenden zweigeschossigen Bebauung möglich (2 Vollgeschosse, flaches Dach oder 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, Steildach).

Das Baugebiet WA 8 grenzt im Süden an eine gehölzbestockte Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans). Diese ist aufgrund des § 2 LWaldG M-V als Wald zu bewerten. Zur Sicherung vor Gefahren durch Waldbrand und Windwurf ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald grundsätzlich ein Abstand von 50 m einzuhalten (§ 20 LWaldG). Dies gilt auch für Nebenanlagen (Schuppen, Kfz-Stellplätze).

Der o.g. 50 - m - Abstand wird mit den Festsetzungen des B-Plans unterschritten.

Die Stadt Sassnitz verfolgt mit der Baugebietsfestsetzung das Ziel, die vorhandenen Erschließungsanlagen der Buddenhagener Straße wirtschaftlich auszunutzen und daher die bisher nicht angebaute Straßenseite einer Bebauung zuzuführen. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung von Bauflächen erreicht werden, daß die dort vorhandenen Altanlagen einer aufgegebenen Nutriazucht, sowie die teilweise ungeordnete Garagen- und Schuppenbebauung einer geordneten Nutzung zugeführt werden können. Der derzeitige Zustand ist als städtebaulicher Mißstand zu bewerten, der an der Zufahrt zum künftigen Freizeit- und Erholungsgebiet nicht toleriert werden kann. Die Stadt Sassnitz ist der Ansicht, daß mit der Bebauung der Nordwestseite der Buddenhagener Straße im Zuge der Gestaltung des Wohnumfeldes gleichzeitig eine Ordnung der Grundstücks- und Nutzungsverhältnisse in privater Initiative erfolgt, die den derzeitigen städtebaulichen Mißstand beseitigt.

Die Unterschreitung des Abstandes nach § 20 LWaldG M-V wird auch begründet mit der Feststellung, daß die nunmehr als WA 8 festgesetzte Fläche bereits baulich genutzt ist.

Der Abstand der südlichen Baugrenze zum Wald - gemessen bis zu den aufstehenden baulichen Anlagen (Schuppen) - wird mit ca. 30 m festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes zwischen Wald und Baugrenze ist festgesetzt als von der Bebauung freizuhaltende Fläche, um somit auch die Nutzung durch Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen in der Waldabstandsfläche auszuschließen (vgl. Waldabstandserlaß v. 30.04.96 Nr. 3 Satz 3).

Im Rahmen der Beteiligung der TöB nach § 4 BauGB wurde beim zuständigen Forstamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 (1) LWaldG M-V gestellt. Mit Schr. v. 10.08.97 des Forstamtes Bergen wurde die beantragte Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die Nutzungsstruktur des vorgesehenen Vereinszentrums (SO 5) unterscheidet sich von den durch die BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten wesentlich, so daß für diese Fläche die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen nach § 11 BauNVO in Teil B Nr. 1.5. gesondert festgesetzt sind.

Vorgesehen ist ein kompakter eingeschossiger Baukörper, der die Vereinsräume, den Versammlungssaal, eine Gastronomische Nutzung und ggf. eine Verwalterwohnung aufnehmen kann.

Zum freien Landschaftsraum hin werden in offener, zweigeschossiger Bauweise 3 Baufelder festgesetzt, in denen vorzugsweise die angestrebten Gästeherbergen errichtet werden können.

Durch Kennzeichnung der Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Baufenstern wird klargestellt, welche Bereiche ein- und welche zweigeschossig bebaut werden dürfen.

Mit den Sondergebieten 4 (teilweise) und 5 werden der bestehende Metallbaubetrieb und der Sanitär- und Installationsbetrieb überplant.

Das Sondergebiet Freizeitsport (SO 4) wird hinsichtlich Zweckbestimmung und Art der Nutzung ebenfalls nach § 11 BauNVO in Teil B Nr. 1.4. festgesetzt. Durch Festsetzung von Baugrenzen und der GRZ 0,5 wird die Errichtung einer Sporthalle mit 4 Spielfeldern sowie eines Gebäudetrakts für zweckgebundene Nebenräume (Sanitär, Umkleiden, Empfang, etc.) ermöglicht.

Südöstlich dieser Baufläche wird eine Grünfläche - Zweckbestimmung: Tennis - festgesetzt, die 4 Tennisfelder als Freiluftanlage aufnehmen kann.

Neben den durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 09 zulässigen Tennisplätzen, kann mit den im B-Plan Nr. 15 zulässigen Tennisflächen der für Sassnitz langfristig zu erwartende Bedarf in dieser Sportart gedeckt werden.

Das Sondergebiet Schießsport (SO 2) wird bezüglich seiner Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzungen in Teil B Nr. 1.2. festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, daß nur die für die unmittelbare Ausübung des Schießsports notwendigen Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Allgemeine Vereinsräume können bzw. sollen im Sondergebiet Vereinszentrum (SO 5) untergebracht werden. Es wird von der Lageeinordnung her so festgesetzt, daß eine weitestgehende Ausnutzung der im Bereich nördlich der Bauschuttablagerung vorhandenen Geländetopographie möglich ist und die Schießbahnen möglichst nach Norden orientiert sind. Gleichzeitig soll der Eingriff in die Böschungen und den Bewuchs möglichst gering gehalten werden (sh. 3.4.).

Die Grundflächenzahl für diese Baufläche wird so festgesetzt, daß die erforderlichen Schutzwälle hierin berücksichtigt sind, da diese als bauliche Anlagen i.S.v. § 19 (2) BauNVO zu betrachten sind. Aufgrund der als Mindestanforderung notwendigen Wälle wird an der Nordgrenze des Baugebietes eine Abgrabung erforderlich. In allen anderen Bereichen sind Aufschüttungen notwendig, teilweise nur eine Anschüttung an vorhandene Böschungen um die nach den Richtlinien des Deutschen Schützenbundes erforderlichen Normen zu erfüllen.

Eine Baugrenzen wird so festgesetzt, daß die Schützenstände als zulässige hochbauliche Anlagen ausführbar sind und daß erforderlichenfalls eine Halle zur Einhausung der gesamten Anlage errichtet werden kann. Die Entscheidung hierüber ist u.a. Gegenstand der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Genehmigung (StAUN Stralsund).

Für das Sondergebiet Schiffsmodellsport (SO 3) werden die Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzungen in Teil B Nr. 1.3. festgesetzt. Ähnlich wie im Baugebiet SO 2 sollen nur die für den Wettkampf- und Trainingsbetrieb notwendigen Anlagen und Einrichtungen im Baugebiet SO 3 untergebracht werden.

Für die Ausübung des Sports ist eine Zufahrt möglichst nah an das Ufer erforderlich, da die Schiffsmodelle teilweise erhebliche Ausmaße erreichen und von Hand nur über kurze Strecken transportiert werden können. Daher ist eine Zufahrt mit Trailerstellplatz im Baugebiet erforderlich.

Im Bereich einer nahezu vegetationsfreien Erhebung sollen der Kampfrichterstand und eine Zuschauertribüne untergebracht werden, die durch Festsetzung von Baugrenzen - für die Zuschauertribüne ohne Kennzeichnung der Zahl der Vollgeschosse - markiert sind. (sh. hierzu Pkt. 3.4.)

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 82 (1) LWaG M-V durch die untere Wasserbehörde im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen am Kreiderestloch (Steganlagen, Zuschauertribüne, Zufahrt für Bootsmodelltrailer etc.) wird hingewiesen.

Sowohl die durch Baugrenzen festgesetzten baulichen Anlagen des SO 2 als auch des SO 3 befinden sich innerhalb der Gewässerschutzzone nach § 19 LNatG M-V.

Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde beim Landkreis eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des 100 - m - Gewässerschutzstreifens beantragt. Eine Ausnahmeermächtigung ist durch § 19 (3) Nr. 4 des LNatG M-V vorgesehen für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Ausnahme zur Unterschreitung des 100 - m - Gewässerschutzstreifens wird begründet mit der Zweckbestimmung und den hierfür erforderlichen Standortbedingungen (sh. Pkt. 3.4.).

Das Sondergebiet Freizeit und Touristik (SO 1) wird ebenfalls in seiner Zweckbestimmung und Nutzungsart nach § 11 BauNVO selbständig in Teil B Nr. 1.1. festgesetzt. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß mit der neuen Nutzung an die Standorte der Altanlagen anzuknüpfen ist. Neue Baufelder werden etwas abseits von den Betriebsanlagen des Reiterhofes festgesetzt. Diese Standorte sollen Ferienwohnungen für Gäste der Anlage aufnehmen und werden daher mit einem Abstand von den übrigen Anlagen geplant, der eine ausreichende Wohnruhe gewähren soll.

Das Maß der Nutzung wird durch die GRZ 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in jedem Baufenster einzeln ausgewiesen, um die ein- und zweigeschossig bebaubaren Bereiche deutlich zu unterscheiden.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr

Als Verkehrsflächen werden lediglich die Geh- und Radwegbereiche und der verkehrsberuhigte Bereich nördlich des Vereinszentrums neu festgesetzt.

Erstere dienen der guten Erreichbarkeit für die Bürger der Stadt. Ihre vom Kfz-Verkehr getrennte Führung entspricht dem Gebietscharakter als Freizeit- und Naherholungsbereich.

Der verkehrsberuhigte Bereich ermöglicht das Vorfahren für Kfz zu Be- und Entladezwecken oder für Versorgungsfahrzeuge.

Die Zufahrt (Planstraße A) wird als gesonderte Straße nur bis zu den Stellplätzen geführt.

An der unmittelbaren Gebietszufahrt wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz festgesetzt. Dieser Parkplatz soll bei Veranstaltungen den ruhenden Verkehr des Publikums aufnehmen. Unter Berücksichtigung der Größe eines Saals im SO 5 (300 Plätze) ist von einer Mindestkapazität für ca. 60 Kfz auszugehen. Festgesetzt ist eine Fläche mit 2440 m², die die Einrichtung von etwa 120 Parkständen im Bedarfsfalle zuläßt und damit eine Bewältigung des ruhenden Verkehrs auch bei besonderen Aktivitäten sicherstellt.

Die Planstraße E dient der Erschließung der östlich daran angrenzenden Wohngrundstücke. Sie wird in der Flächenausdehnung des derzeitigen Bestandes festgesetzt. Am südlichen Ende dieser Verkehrsfläche wird eine Fläche zusätzlich zum Bestand festgesetzt, die die Unterbringung einer für Pkw, für Lkw bis 10 m Länge und für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage ermöglicht (vgl. EAE 85, Bild 32). Die derzeit ungenügende Erschließungssituation insbesondere bezüglich der Erreichbarkeit der Wohngrundstücke für Müllfahrzeuge wird damit verbessert.

In die weitere Planung (Ausführungsplanung) ist die Straßenverkehrsbehörde einzubeziehen. Die Gestaltung der Straßen und Wege ist dabei abzustimmen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist zur Genehmigung vorzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 82 (1) LWaG M-V durch die untere Wasserbehörde im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an der Planstraße A (Kreuzung des Vorfluters Z 86/2) wird hingewiesen.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Schiffsmodellsport' dient der Sicherung und geringfügigen Erweiterung der seit mehreren Jahren vorhandenen Nutzung. Dazu sind einige bauliche Maßnahmen notwendig, die in der textlichen Festsetzung benannt werden. Dabei werden für den Stellplatz für Schiffsmodelltrailer und den Ausstellungsplatz wasserdurchlässige Bauweisen vorgeschrieben, um die Versiegelung zu minimieren. Anzustreben ist der Erhalt der vorhandenen Rasenflächen, soweit diese für die vorgesehene Nutzung ausreichend sind, oder die Neuanlage als Rasenflächen. Mit der Abgrenzung der Grünfläche im Uferbereich sollen Teile der wertvollen Trockenrasen am Kalkufer geschützt werden. Nur an den Startplätzen besteht ein direkter Kontakt zum Gewässer.

Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung 'Extensive Wiese' sollen die zusammenhängenden Wiesenbereiche, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fortsetzen, erhalten werden. Zur Sicherung der wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere wird eine extensive Nutzung als Wiese oder Weide festgesetzt. Die Bewirtschaftung kann durch eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren, um die Nährstoffarmut auf der Fläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Mit der Begrenzung des Besatzes auf 2 Großvieheinheiten je Hektar wird eine Übernutzung vermieden. Das Äquivalent drückt aus, daß ein Besatz mit 6 Schafen oder 2,2 Pferden je Hektar möglich ist. Bei einer Mähnutzung soll die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli erfolgen, damit wiesenbrütende Vögel geschützt und wertvolle Pflanzenarten gefördert werden.

Der ehemalige Hundeplatz wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundesport' ausgewiesen. Damit wird ebenfalls eine Fortführung der Nutzung ermöglicht. Die Errichtung eines Unterstandes mit einer Grundfläche bis zu 25 m² als Wetterschutz ist zulässig, um die Nutzung bei Wind und Wetter zu ermöglichen.

Die im Plangebiet ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenwasserversickerung' dient der Anlage von Flächen und Mulden zur Versickerung sowie als zusätzlicher Speicherraum von oberflächlich anfallendem Regenwasser. Dadurch soll der rasche Abfluß des durch die Versiegelung von Flächen anfallenden Oberflächenwassers, das für die Grundwasserneubildung verloren geht, minimiert werden. Die vorhandenen Feuchtfelder sind dabei zu erhalten und können in ein System von Senken mit einbezogen werden. Mit diesem Raum entsteht ein Biotopverbund zwischen dem Erlenbruch im Südwesten des Plangebietes und dem Feldgehölz im Osten.

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Tennisplatz' und 'Spielplatz' dienen der Schaffung weiterer Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen im Gebiet. Die Anlage von 4 Spielfeldern für Tennis ist möglich, die Bewirtschaftung kann über das Vereinszentrum erfolgen.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Gartenland' sind nur bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, zulässig. Mit diesen Flächen wird die Attraktivität der angrenzenden Bauflächen erhöht, eine stärkere bauliche Prägung des Gebietes aber vermieden.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Sukzessionsfläche mit Gehölzen' bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen. Nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Pflegemaßnahmen zulässig, um z.B. weitere Flächen von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Damit soll die ungestörte Entwicklung der Natur auf Sekundärbiotopen gewährleistet werden und wertvoller Lebensraum erhalten und entwickelt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Trockenrasen' ist der vorhandene Gehölzaufwuchs auf einen Flächenanteil unter 25 % zu reduzieren. Damit soll die Verbuschung der Fläche zurückgedrängt werden. Die offenen Flächen sind durch ein- bis zweijährige Mahd von erneutem Aufwuchs freizuhalten. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Kalktrockenrasen als wertvolle Biotope und Standort wertvoller Orchideen. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um eine wesentliche Ersatzmaßnahme für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden

den Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch den Schiffsmodellssport im Bereich des Kreidebruchs.

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Wege dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades. Damit bleiben Flächen für die Grundwasserneubildung, wenn auch mit einer verminderten Wirksamkeit, erhalten.

Alle nicht mehr benötigten versiegelten Flächen sind mit der Erschließung oder Bebauung der Baugebiete vollständig zurückzubauen, um zusätzliche Flächen für die Grundwasserneubildung bereitzustellen sowie die Flächen der Natur zurückzugeben.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Verkehrsflächen sowie in den angrenzenden Flächen sind gemäß Planzeichnung Bäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind dabei zulässig. Damit werden Verschiebungen im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Auf privaten Stellplatzflächen sowie auf dem Bedarfsparkplatz ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das dient der Durchgrünung und gleichzeitig einer attraktiveren Gestaltung des Baugebietes sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt.

Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche südöstlich des Baugebietes 2 So/S soll sich nach einer Initialbegrünung ein Feldgehölz entwickeln. Dieses ergänzt den vorhandenen Bestand und dient einer weiteren optischen Abschirmung des Kreidebruchs. Notwendig ist die Verbesserung der Wachstumsbedingungen durch Beräumung der vorhandenen Ablagerungen sowie Bodenverbesserung. Die DIN 19815 formuliert die zu erreichenden Wachstumsbedingungen. Als Initialbegrünung werden Gehölzgruppen aus jeweils mind. 10 Gehölzen heimischer, standortgerechter Arten in einem Abstand von ca. 30 m angepflanzt. Nach der notwendigen Fertigstellungspflege wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. So entsteht ein strukturreicher, vielfältiger Lebensraum, aus dem nach fortschreitender Verbuschung ein Wäldchen entsteht.

Entlang des westlichen Bebauungsrandes des Baugebietes 4 SO/FS ist eine Feldhecke mit Hochstaudensaum zu entwickeln. Dazu sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind großkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1 % der Pflanzenanzahl fachgerecht zu pflanzen. Durch den sich im Umfeld der Gehölzpflanzung entwickelnden Hochstaudensaum entsteht ein vielfältiger Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und anderen Kleintieren, der zugleich die angrenzenden Lebensräume im Norden und Süden miteinander verbindet.

Die private Grünfläche „Tennisplatz“ ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird der Tennisplatz eingegrünt und ein weiterer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Gleichzeitig werden die Tennisplätze vor Wind geschützt.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist in den Baugebieten ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sowie die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu verbessern.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Park- und Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und zu bepflanzen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,0 m betragen. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der Wachstumsbedingungen der Bäume und damit einem erfolgreichen Anwachsen.

Wenn Hallen gebaut werden, so sind mindestens 30 % der Wandflächen mit Klettergehölzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung hat so zu erfolgen, daß sie bei normalen Wachstumsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist. Neben der Begrünung der Fassaden und dem daraus entstehenden vielfältigen und abwechslungsreichen Bild der Wandflächen sorgen die Kletterpflanzen auch für eine Verbesserung des Kleinklimas und sind Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die Festsetzung betrifft insbesondere die Baugebiete 1, 2 und 4.

Die Teile von Verkehrsflächen, die nicht für den ruhenden oder fließenden Verkehr, für den Fußgängerverkehr, für Baumpflanzungen oder Grundstückszufahrten benötigt werden, sind mit Landschafts-

rasen zu begrünen. Das dient der Bereicherung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Reduzierung des Pflegeaufwandes in den Folgejahren.

Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen, da es sich dabei nicht um heimische Gehölze handelt und diese für die Landschaft und den Standort nicht typisch sind.

Die Festsetzung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 4 Jahre bei Bäumen und 3 Jahren bei sonstigen Gehölzpflanzungen dient der Sicherung eines erfolgreichen Anwachsens. Bei einem Fehlen dieser Anfangspflege entstehen Verluste durch Konkurrenz anderer Pflanzen. Bei Bäumen kann es durch fehlenden Schnitt zu Wuchsschäden kommen, die zu einer Minderung der Lebenserwartung führen können. Zu den Pflegemaßnahmen gehört auch ein wirksamer Schutz gegen Wildverbiß, mit dem im B-Plangebiet zu rechnen ist.

Pflanzenliste

Für die Pflanzungen im Plangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

großkronige Bäume

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Pinus sylvestris	Kiefer
Fagus sylvatica	Rotbuche

klein- bis mittelkronige Bäume

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze in ihrem Bestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzen standortgerechter Sträucher zu ergänzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, ihr Ausgleich und Ersatz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach §8 BNatSchG, die nach § 1a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitpla-

nung zu berücksichtigen sind. Das betrifft insbesondere auch die Vermeidung der Eingriffe sowie deren Ausgleich und Ersatz.

Durch die Ausweisung der Baugebiete, der Verkehrs- und der Grünflächen wird in unterschiedlichem Maß in Natur und Landschaft eingegriffen. Die detaillierte Beschreibung der Beeinträchtigungen sowie der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan.

Mit der Ausweisung der Baugebiete gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Dabei sind kleinräumig wertvolle Biotope wie Gebüsche im alten Kreidebruch betroffen, aber auch Brachen und Ruderalfluren sowie Grünlandflächen. Die größeren Teile der neuen Bauflächen befinden sich aber auf bereits versiegelten oder vegetationslosen Flächen, wie den Garagenkomplexen, Gewerbebetrieben sowie der Bauschuttdeponie. Teilweise wird die vorhandene Bebauung mit der Ausweisung der Baugebiete gesichert. Die Ausweisung von Verkehrsflächen und Grünflächen führt auch zu Verlust von Lebensräumen. Die Grünflächen mit einer Zweckbestimmung für die Freizeitnutzung wie Minigolf, Tennis, Schiffsmodellsport und Spielplatz wirken dabei insgesamt ähnlich wie Baugebiete. Allerdings entstehen auch neue, andersartige Lebensräume für Pflanzen und Tiere, z.B. durch Pflanzungen. Durch die Festwiese geht eine große Ruderalfläche verloren. Es entsteht aber ein nur temporär genutzter Grünlandbereich.

Problematisch sind die entstehenden Eingriffe durch die Grünfläche Schiffsmodellsport und die Zuschauertribüne. Die Grünfläche umfaßt im wesentlichen die heute bereits durch den Verein genutzten Flächen, so daß es sich weitgehend um eine Fortführung der vorhandenen Nutzung handelt. Eingriffe ergeben sich nur punktuell durch die Anlage von Startplattformen sowie Lagerplätzen. Mit dem Bau der Zuschauertribüne gehen allerdings Gebüsche verloren. Aufgrund der besonderen Situation mit der vorhandenen Nutzung und der Lage im unter Pauschalschutz stehenden Kreidebruch ist als Ausgleich die Wiederherstellung offener Flächen im Kreidebruch vorgesehen. Die nach Beendigung des Abbaus entstandenen Kalktrockenrasen sind durch den Aufwuchs von Sanddorn und anderen Gehölzen stark reduziert. Dadurch ist auch der Bestand wertvoller Pflanzenarten, insbesondere der Orchideen, bedroht. Um eine Sicherung und weitere Entwicklung der Bestände zu ermöglichen, sollen Gehölzflächen gerodet und in der Folgezeit durch eine Mahd alle 1 bis 2 Jahre dauerhaft freigehalten werden. Mit diesen Maßnahmen können auch die Verluste der wertvollen Verbuschungen durch das Sondergebiet Schießsport kompensiert werden.

Durch die Bebauung und die Anlage von Straßen werden bisher offene Flächen versiegelt. Dem steht aber auch die Entsigelung von Flächen gegenüber, da einige Bereiche der alten Garagenkomplexe abgerissen und zu Grünflächen umgewandelt werden.

Die detaillierte Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan ergibt, daß die entstehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Die geplanten Ersatzmaßnahmen ergeben eine Kompensationsüberschuß in Höhe von ca. 25.000,- DM, der bei anderen Vorhaben als Kompensation angerechnet werden kann.

Im Zuge der notwendigen Kompensation von Eingriffen, die durch Planungen der Stadt Sassnitz entstehen, könnten auch weitere Verbuschungen im Kreidebruch zurückgedrängt werden. Die mit der Zweckbestimmung 'Kalktrockenrasen' festgesetzte Grünfläche ist größer als die vorgesehenen 2.000 m² zu rodende Fläche. Daher wäre im Zusammenhang mit weiteren Ersatzmaßnahmen eine Erweiterung der offenen Flächen möglich.

Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen werden den Baugebieten und den Verkehrsflächen entsprechend der Eingriffsintensität zugeordnet. Maßstab ist die zulässige Grundfläche bzw. die Quadratmeter versiegelte Straßenfläche, wobei die heute bereits versiegelten Flächen nicht berücksichtigt werden.

Hinweise auf Ausnahmeregelungen

Im Rahmen des Antragsverfahrens für Baugenehmigungen sind prüfbare Unterlagen zur Gestaltung der privaten Freiflächen (Freiflächengestaltungsplan) bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Damit kann die Baugenehmigungsbehörde die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kontrollieren.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorzugsweise im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen und spätestens 1 Jahr nach Ende der Erschließung abzuschließen.

Auf die Ausführungen bezüglich der 100 - m - Gewässerschutzzone nach § 19 des 1. LNatG M-V in Abschnitt 3.2. wird an dieser Stelle hingewiesen. Für das vorgesehene Baugebiet Schiffsmodellsport und die zweckbezogenen Nutzungen in der Grünfläche Schiffsmodellsport sowie für das Baugebiet 2 SO/S wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 (3) Nr. 3,4 LNatG M-V (Gewässerschutzstreifen) erforderlich. Die Ausnahme wird begründet mit der aufgrund des Nutzungszwecks erforderlichen Bindung an das Wasser und der bereits langjährig vor Ort ausgeübten Nutzung und mit der besonderen Eignung der Fläche für den Schießsport aufgrund der vorhandenen Topographie (Böschungen der Abraumablagerungen).

Aufgrund des Eingriffs in ein Kalktrockenrasenbiotop im Uferbereich, den aufgelassenen Kreidebruch insgesamt und in ein Gebüschgruppe trockenwarmer Standorte (nördlich des SO/S), die dem besonderen Biotopschutz des LNatG M-V unterliegen, wurde bei der unteren Naturschutzbehörde desweiteren eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 (3) LNatG M-V beantragt.

Die Ausnahme wird für den Bereich Schiffsmodellsport begründet

- mit der seit mehreren Jahren bereits an dem Standort und in dem Umfang ausgeübten Nutzung
- mit der gleichzeitig zu erzielenden Zugangsbeschränkung für ein Gelände das als Kalktrockenrasenstandort und Teil des Kreidebruchs ebenfalls dem Biotopschutz des § 20 LNatG M-V unterliegt und aufgrund des Orchideenbestandes besonderen Schutzwert besitzt,
- mit der Möglichkeit, neuerliche Eingriffe in den Uferbereich (Einschnitte in die Uferböschung für Startplätze und Slipping größerer Modelle) zu vermeiden, die bei einer Standortverlagerung der bisherigen Nutzung erforderlich würden.

Für den Schießstand wird die Ausnahme begründet

- mit dem zwingenden Erfordernis der Verlagerung der bestehenden Anlage wg. unzureichender Sicherheitsstandards (Gemeinwohl);
- mit der besonderen Standorteignung und dem aufgrund einer Variantenuntersuchung erzielten geringstmöglichen Eingriff in die Gebüschgruppe.

Beide Eingriffe werden darüber hinaus vollständig im Plangebiet ausgeglichen (sh. GOP).

3.5. Ver- und Entsorgung

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserableitung.

Bei der Planung und dem Bau der tiefbautechnischen Erschließungsanlagen sind vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen funktionsgerecht zu sichern.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem STAUN abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim STAUN Stralsund zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Rügen“ sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Trinkwasserversorgung:

Für die Trinkwasserbereitstellung besteht Anschlußmöglichkeit im Bereich der Trinkwasserleitung DN 200 / Druckerhöhungsanlage Wohngebiet Buddenhagener Straße. Inwieweit die Versorgung über die bestehende Druckerhöhungsanlage genügt, ist abhängig von den Bedarfszahlen der geplanten Bebauung. Eine Präzisierung dieser Angaben ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Schmutzwasserableitung:

Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde einer Anregung, die Abwasserbehandlung und -ableitung mittels Grundstückskläranlagen auszuschließen, nicht gefolgt. Die Abwasserüberlassungspflicht (§ 40(2) LWaG M-V) schließt die Möglichkeit von Grundstückskläranlagen nicht aus. Der Abwasserzweckverband als Abwasserbeseitigungspflichtiger hat eigenverantwortlich zu prüfen, in welcher Weise er seiner Beseitigungspflicht nachkommt - Anschluß an die vorhandene Kanalisation, dezentrale Sammelkläranlage, Grundstückskläranlagen. Grundlage einer Entscheidung über die Art der Abwasserbeseitigung sind v.a. die örtlichen Gegebenheiten (Versickerung, Schutzgebiete etc.) und Erwägungen der wirtschaftlichen Effizienz in Abhängigkeit vom Schmutzwasseranfall. Diese Prüfung anhand konkreter Bedarfszahlen ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die untere Wasserbehörde im Aufstellungsverfahren zum B-Plan einer dezentralen Schmutzwasserentsorgung nicht zustimmte und daß jegliche Einleitung in das Grundwasser (hier z.B. Versickerung des Kläranlagenüberlaufs) bedarf als Gewässerbenutzung nach § 5 LWaG der wasserrechtlichen Genehmigung auch wenn das Bauvorhaben selbst nach § 64 LBauO M-V baugenehmigungsfrei gestellt sein sollte.

Oberflächenentwässerung (Regenwasser):

Das Plangebiet wird über die Gräben Z 86/2 und 39/14 entwässert. Das Abflußvermögen des Tribber Baches (Z 86) ist derzeit ausgeschöpft; Der Graben 39/14 gewährleistet u.a. aufgrund ungenehmigter Verbauungen nicht den ungehinderten Wasserabfluß. Zusätzliche Wassereinleitungen werden seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ deshalb nicht befürwortet.

Nach den Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs erfolgt innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen eine zusätzliche Versiegelung (gegenüber dem auf diesen Flächen vorgefundenen Bestand) i.H.v. 9.100 m². Auf den sonstigen Flächen (Grünflächen) erfolgt aufgrund der Festsetzungen des B-Plans eine Entsiegelung auf einer Fläche von 11.000 m². Dabei ist berücksichtigt, daß einzelne Flächen - etwa Tennisplatz oder Minigolffläche - nicht 100%-ig entsiegelt werden. Damit wird nachgewiesen, daß eine Mehrversiegelung, resp. Mehrbelastung, der vorh. Vorflut nicht zu erwarten ist. Es ist allerdings davon auszugehen, daß trotz Flächenentsiegelung auf dem Tennisplatz eine Flächendrainage und weitgehende Ableitung des Regenwassers erfolgt. Die Bilanzreserve von 1.900 m² läßt hier jedoch ausreichend Spielraum. Eine weitere Entlastung der Vorflut wird ermöglicht durch Festsetzung einer Versickerungsfläche für Regenwasser.

Ein zusätzlicher Bedarf an Rückhaltekapazität kann aus den vg. Erwägungen daher nicht ermittelt werden; eine Flächenreservierung für ein mögliches Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer (Einleitung in die Vorflut) ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen. Zuständigkeit für Einleitgenehmigungen in die Vorflut liegt derzeit bei der der Unteren Wasserbehörde

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Unter besonderem Bezug auf das Baugebiet SO 1 / Freizeit und Tourismus, in dem die Haltung von Tieren in beschränktem Umfang zulässig ist, wird darauf hingewiesen, daß die Lagerung tierischer Abprodukte (Jauche, Gülle, Festmist etc.) entsprechend allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. Anlagenverordnung (VAwS) vom 05.10.93 zu erfolgen hat und der unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen ist.

Besteht die Möglichkeit der Verbringung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hinsichtlich Fläche und Bodenbeschaffenheit, so darf nur unverschmutztes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei.

Soweit im Baugebiet 1 SO/FT für die zulässige Tierhaltung Dunglagerflächen erforderlich werden, sind diese ohne Ablauf auszubilden.

Gas:

Die Gasversorgung des Gebietes erfolgt durch den Konzessionsträger.

Für die Versorgungsleitungen ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten. Als Versorgungsstrasse ist vorerst ein Anschluß von der Buddenhagener Straße über den Planweg D vorgesehen.

Durch das Plangebiet verläuft die Gas Hochdruckleitung DN 100 PN 84. Jegliche Bebauung bzw. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist im Schutzstreifen der HD-Leitung (8,00 m) unzulässig.

Elektroenergieversorgung:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung der Mittel- bzw. Niederspannungsanlagen möglich. Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafos können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des EVU HEVAG. Das Mittelspannungsnetz ist in Teil A der Satzung gekennzeichnet (20kV Kabel und Freileitungen). Das Niederspannungsnetz ist nicht gekennzeichnet.

Im Baugebiet 5 werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) so festgesetzt, daß eine Verlegung der 20-kV-Freileitung nicht erforderlich wird.

Im Baugebiet SO 1 wird eine Verlegung der 0,4 kV-Anschlußleitungen zum Baugebiet WA 6 in Kauf genommen, da mit der Nutzungsintensivierung ohnehin eine Erneuerung des örtlichen NS-Netzes erforderlich wird.

Die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen dürfen weder unter- noch überbaut werden, sind von Pflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0100, 0200, 0211, 0298, und DIN 1998 einzuhalten.

Abfallwirtschaft / Bodenschutz:

Zur Überwachung der geschlossenen Deponie Sassnitz-Lancken wurden Grundwasserüberwachungspegel angelegt, deren Erhalt grundsätzlich zu sichern ist. Im Baugebiet 5 SO/V muß aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ein GW-Überwachungspegel überplant werden. Eine Verlegung dieses Pegels außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche etwa 20 m in Richtung

Nord-Ost ist möglich. Mit Schreiben des StAUN Stralsund vom 30.10.98 wird hierzu die Zustimmung mit Auflagen und Hinweisen erteilt:

1. Die Bohrung ist zu einem 4"GWBR (DN 100) mit folgenden Parametern auszubauen: Trockenbohrung \varnothing 273 mm; Filter- und Aufsatzrohre aus HPDE; Filterrohr Schlitzweite 0,75 mm; Filterkies $d=1,2$ mm; Schutzrohr mit SEBA-Kappe (DN 150). Der Ablauf der Bohrarbeiten ist auf der Grundlage der lithologischen Verhältnisse und der organoleptischen Ansprache in Lithofaziessäulen teufen- und DIN-gerecht einschließlich der Ausbauprofile zu dokumentieren. Der Bohrpunkt ist höhen- und lagemäßig einzumessen.
2. Im Rahmen der Stichtagsmessung sind die Grundwasserstände der GW-Meßstellen alt / neu im Zusammenhang mit der Beprobung zu messen und dem StAUN Stralsund zu übergeben.
3. Analyseumfang: In den vg. GW-Meßstellen sind die Wasserproben auf folgende Stoffe und Stoffgruppen hin zu untersuchen: Chloridgehalt nach DIN 38405-D19; AOX-Gehalt nach DIN 38409-H14; CSB nach DIN 38409-H41; DOC nach DIN 38409-H3-1; Ammonium-Gehalt nach DIN 38406-E5; Nitratgehalt nach DIN 38405-D19; Boratgehalt nach DIN 38405-D17; Sulfatgehalt nach DIN 38405-D19; Bestimmung pH, elektrische Leitfähigkeit, Temperatur, Redoxpotential und Sauerstoffgehalt (DIN 38404-C5/-C6/-C8/, DIN 38408-G22). Einmalig ist die Ionenbilanz des Wassers zu ermitteln; dabei sind zusätzlich mind. die Hauptkationen Ca, K, Mg, Na sowie das Hauptanion Hydrogencarbonat zu analysieren.
4. Nach der gemeinsamen Stichtagsmessung und Beprobung der Pegel darf der Pegel 104 E2/91 Sassnitz - Lancken zurückgebaut werden. Die Verfüllung hat mittels Quelton zu erfolgen.

Auf die bekannten Abfallablagerungen in der Gebüschgruppe südöstlich des WA 6 und östlich der alten Deponiezufahrt wird hingewiesen. Eine Gefahr geht von diesen Ablagerungen gegenwärtig nicht aus.

Telekommunikation:

Im Plangebiet ist der Neuaufbau bzw. die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom AG vorgesehen.

3.6. Immissionsschutz / Altlastenverdacht

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb der festgesetzten Schießstände - mit Ausnahme von geschlossenen Schießständen für Kurzwaffen - bedürfen der Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach §§ 4, 19 BImSchG i.V.m. § 1 der 4. BImSchV.

Die Immissionsschutzproblematik findet besondere Berücksichtigung bei der Festsetzung eines Sondergebietes Schießsport. Durch ein schalltechnisches Gutachten (GP 280/97, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 30.10.97) auf der Basis von Messungen vor Ort wurden die Auswirkungen eines Schießstandes auf die Bebauung Buddenhagener Str. anhand von Schallmessungen aller relevanten Schußereignisse ermittelt und nachgewiesen, daß die Schießstandnutzung grundsätzlich möglich ist bei Begrenzung der Schußzahlen, der Waffenarten und Kaliber. Durch Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung der Schießstände, Schallschutzblenden über den Schießbahnen, Schießhalle) ist eine Erhöhung der zulassungsfähigen Schußzahlen erreichbar. Die festgesetzte Einhausung (Umschließung) der Schießstände und der gem. Schießstand - Richtlinie des Deutschen Schützenbundes e.V. mindestens erforderlichen Wallanlagen (offener Schießstand) wurden im Rahmen der Messung nicht berücksichtigt. Diese Vorkehrungen wirken zusätzlich immissionsmindernd.

Die Festlegung von Anlagenparametern wie Schußzahl, Waffenarten etc. ist insgesamt erheblich von der Ausführung der Schießanlage (offen, geschlossen ...) abhängig und ist Gegenstand des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Diesbezügliche Festsetzungen sind im Wege der Bauleitplanung unzulässig und bleiben dem Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG vorbehalten. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, daß der mittlere Einzelschußpegel der untersuchten Emissionssituationen am Meßpunkt nördlich der KGA „Rügenland“ um etwa 7 dB(A) oberhalb der Einzelschußpegel am Meßpunkt nördlich des Wohngebietes. Als kritischer Immissionsort ist damit im Genehmigungsverfahren vorrangig die KGA zu betrachten.

Da - den Ergebnissen des Gutachtens folgend - aus Lärmschutzgründen eine Einschränkung der Schußzahlen in jedem Fall durch die Immissionsschutzbehörde zu treffen ist, wird der Schießstand nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt (Planzeichen 15.6. der PlanzV).

Weitere mögliche Immissionskonflikte könnten sich aus Ruhestörungen im Wohngebiet Buddenhagener Straße bei Veranstaltungen im Freizeit- und Erholungsgebiet ergeben. Eine Prognose ist zu diesem frühen Zeitpunkt jedoch nicht möglich aufgrund fehlender Kenntnis über mögliche Emissionsquellen. Jedoch wird festgestellt, daß Veranstaltungen wie etwa Schausteller, Fahrbetriebe oder Zirkus derzeit im unmittelbaren Siedlungsbereich der Stadt stattfinden. Eine Auslagerung derartiger Ereignisse stellt daher in jedem Fall eine immissionsrechtliche Verbesserung dar - sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betroffenen als auch hinsichtlich des Grades möglicher Beeinträchtigungen. Zudem sind einzelne derartige Veranstaltungen ordnungsrechtlich genehmigungsbedürftig, so daß ausreichend Einflußmöglichkeit auf mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe besteht.

Altlastenverdacht

Auf der Fläche westlich des Baugebietes WA 8 besteht aufgrund der vormaligen Nutzung des Areals durch eine private Nutriazucht ein Altlastenverdacht. Vermutet werden Belastungen des Bodens durch Reste von Tierkadavern oder Schlachtabfällen und durch Dungablagerungen. Ein tatsächliches Vorliegen von Altlasten i.S.d. § 22 AbfAIG M-V kann erst nach einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung festgestellt werden. Zuständig ist der Grundstückseigentümer (Stadt Sassnitz) als Abfallbesitzer, soweit der Verursacher nicht bekannt sein sollte, und der Landkreis Rügen als unt. Abfallbehörde (§3 Nr. 5 AbfZustV).

4. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße (m ²)	%
1.	SO 1 (Freizeit und Touristik)	16034	
2.	SO 2 (Schießsport)	6097	
3.	SO 3 (Schiffsmodellssport)	118	
4.	SO 4 (Freizeitsport)	6084	
5.	SO 5 (Vereinszentrum)	7811	
6.	WA 6	7596	
7.	WA 7	1727	
8.	WA 8	2150	
9.	Bauflächen (netto)	47617	16,1
10.	Planstraße A	1397	
11.	Planstraße B (verkehrsberuhigt)	1262	
12.	Planweg C Fuß- / Radweg)	671	
13.	Planweg D (Fuß- / Radweg)	1013	
14.	Planstraße E	1387	
15.	Planweg F (Fuß- / Radweg)	1615	
16.	Planweg G (Fußweg)	681	
17.	Planweg H (Fußweg)	426	
18.	Bedarfsparkplatz	2448	
19.	alte u. neue Buddenhagener Str. (Bestand)	5527	
20.	Verkehrsflächen	16427	5,5
21.	privates Gartenland	3475	
22.	Wiese ext.	54893	
23.	Hundeabrichteplatz	9863	
24.	Schiffsmodellssport	991	
25.	Grünflächen privat	69222	23,4
26.	Sukzession mit Gehölz	7205	
27.	Park	5733	
28.	Regenwasserversickerung	8049	
29.	Feldgehölz	2138	
30.	Sukzessionsfläche (Sassnitz)	36467	
31.	Sukzessionsfläche (Lkr. Rügen)	24130	
32.	Festwiese mit Spielplatz	6652	
33.	Minigolfplatz	2714	
34.	Straßenbegleitpflanzung	1556	
35.	Schutzgrün	24144	
36.	Regenrückhaltebecken	4874	
37.	Spiel- und Bolzplatz	2081	
38.	Tennisplatz	5018	
34.	Grünflächen öffentlich	130761	44,1
35.	Wasserflächen	15585	5,3
36.	Flächen für die Landwirtschaft	16585	5,6
37.	Gesamtflächen (Brutto)	296197	100,0

(alle Werte sind planimetrisch ermittelte ca.-Maße)

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Überschlägige Kostenermittlung:

Nr.	Position	Menge	Kostenschätzung
1	Ausbau Planstraße A Fahrbahn	1.155 m ²	127.050,00
2	Ausbau Planstraße B Mischverkehrsfläche	1.200 m ²	156.000,00
3	Ausbau Planweg C Fuß-/ Radweg	650 m ²	71.500,00
4	Ausbau Planweg D Fuß-/ Radweg	390 m ²	42.900,00
5	Ausbau Planstraße E Mischverkehrsfläche	765 m ²	99.450,00
6	Ausbau Planweg F wassergeb.	1.615 m ²	145.350,00
7	Ausbau Planweg G wassergeb.	680 m ²	61.200,00
8	Ausbau Planweg H wassergeb.	425 m ²	38.250,00
9	Beleuchtung	780 lfd.m	117.000,00
10	Schmutzwasserkanal	450 lfd.m	90.000,00
11	Trinkwasserleitung	450 lfd.m	90.000,00
12	Elt (70% des Aufwandes)	450 lfd.m	69.300,00
13	Begrünung (Bäume) (StU 16-20)	ca. 110 Bäume	82.500,00
14	Begrünung (Rasen)	6.600 m ²	132.000,00
14	Zwischensumme		1.322.500,00
15	Baunebenkosten 10%		132.250,00
16	Netto		1.454.750,00
17	Mehrwertsteuer		232.760,00
18	Geschätzter Gesamtaufwand		1.687.510,00

Nicht berücksichtigt sind in dieser Schätzung

- evtl. weitere Kosten fremder Versorgungsträger (Elt, Post etc.)
- der Erwerb von Erschließungsflächen
- Kosten für Beräumung der Bauschuttalagerung (soweit erforderlich)

6. Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges

Bodendenkmale

Die ursprünglich im Gebiet liegenden, überwiegend bronzezeitlichen Grabhügel sind durch die umfangreichen Erdarbeiten im Zusammenhang mit den Kreidebrüchen und der Deponie anscheinend zerstört worden. Sollten trotzdem während der Bauarbeiten Hinweise auf vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale in Form von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Zeitverzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes M-V

Im Geltungsbereich des B-Plans, westlich des Rückhaltebeckens an der Dargaster Straße liegt der Lagefestpunkt Nr. 101409 des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes M-V. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesvermessungsamt bei Bedarf informiert. Vermessungsmarken sind gem. § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V gesetzlich geschützt: Sie dürfen nicht unbefugt eingebracht, verändert oder entfernt werden. Eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser darf weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Notwendigen Maßnahmen, die zur Gefährdung geodätischer Festpunkte führen können, sind dem Landesvermessungsamt M-V anzuzeigen.