



28.01.2002

Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Sassnitz

Wohngebiet Buddenhagener Straße, 2. Bauabschnitt

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des B-Planes
6. Umweltverträglichkeit und Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
9. Nachrichtliche Übernahmen
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Flächenbilanz
12. Verfahrensablauf
13. Kosten für die Stadt Sassnitz

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Sassnitzer Stadtgebietes südlich der Buddenhagener Straße im Übergang vom vorhandenen nordöstlichen Siedlungsrand des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 5 „Eigenheimgebiet Buddenhagener Straße“ über die reich strukturierte Landschaft hin zum Waldrand des Nationalparks „Jasmund“. Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen sind derzeit stillgelegte landwirtschaftliche Flächen; die übrigen Flächen zum Teil Feuchtgebiete, Gräben und Feldgehölzflächen.

Es wird innerhalb der Gemarkung Lancken begrenzt durch den die Buddenhagener Straße begleitenden Rad- und Fußweg (Flurstücke 8/86 (t. w.) und 9/77, Flur 8) und die Grenze des Flurstückes 8/2 und 9/79, Flur 8 im Norden, den Weg (Flurstück 38/1, Flur 9) im Osten, die südliche Begrenzung des Feuchtgebietes auf den Flurstücken 8/2 und 9/79, Flur 8 im Süden und dem im 1. Bauabschnitt realisierten Teil des Wohngebietes Buddenhagener Straße (Flurstück 8/86, Flur 8) im Westen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 13,32 ha die Flurstücke 8/2 (fast vollständig) und 9/79 (teilweise) der Flur 8, Gemarkung Lancken.

2. Ziele und Zweck der Planung

Auf den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurde mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes des „Eigenheimgebietes Buddenhagener Straße“ (B-Plan Nr. 5 der Stadt Sassnitz) Baurecht für ca. 190 Wohneinheiten geschaffen. Dieses Gebiet wurde innerhalb von 2 Jahren vollständig bebaut.

Aufgrund einer Vielzahl weiterer Interessenten für Grundstücke, deren Anträge zum Bau eines Eigenheimes der Stadt vorliegen, soll nun das vorhandene Wohngebiet „Buddenhagener Straße“ in einem 2. Bauabschnitt erweitert werden. Dazu wurde im Anschluss an das o. g. Gebiet eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Planes) durchgeführt. Zur Begründung des Bedarfes weiterer Wohnbauflächen vgl. im Folgenden die Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zur genehmigten Änderung des F-Planes der Stadt Sassnitz:

(...)

„5.2 Flächenansprüche Wohnen

5.2.1 Ausweisungen

• Ausgewiesene Wohnbaufläche W	175 ha	
Davon noch unbesiedelt		
Lancken, Mukraner Straße 2. BA		
Neu Mukran		
Buddenhagener Straße	<u>127 ha</u>	
besiedelte Wohnbaufläche		148 ha
• Ausgewiesene Gemischte Bauflächen M	47 ha	
Davon noch unbesiedelt	<u>26 ha</u>	
	21 ha	
davon für Wohnzwecke besiedelte Fläche, 50 %		<u>10 ha</u>

Besiedelte Wohnbaufläche und für Wohnzwecke genutzte Gemischte Baufläche insgesamt:	158 ha
---	--------

5.2.2 Prognosen

- Gegenwärtige **Einwohnerdichte**
bei 12.700 EW

81 EW/ha

Angestrebte **höhere Dichte** durch Baulückenschließung etc. unter Berücksichtigung höherer Wohnflächenansprüche

+ Alternative 1 Status quo 12.700 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	90 EW/ha 141 ha
---	--------------------

+ Alternative II Status quo 12.700 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	100 EW/ha 127 ha
--	---------------------

+ Alternative III Erhöhung der Einwohnerzahl auf 14.000 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	90 EW/ha 155 ha
--	--------------------

+ Alternative IV Erhöhung der Einwohnerzahl auf 14.000 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	100 EW/ha 140 ha
---	---------------------

+ Alternative V Erhöhung der Einwohnerzahl auf 15.000 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	90 EW/ha 166 ha
--	--------------------

+ Alternative VI Erhöhung der Einwohnerzahl auf 15.000 EW bei ergibt eine Wohnbaufläche von	100 EW/ha 150 ha
---	---------------------

- **Einwohnerentwicklung aufgrund von Industrie- und Gewerbeansiedlungen**

- Ausgewiesene, noch nicht besiedelte gewerbliche Bauflächen in Mukran, Wostevitz, Dubnitz und Lancken	100 ha
---	--------

-Prognostizierte Besiedlung innerhalb von ca. 15 Jahren 65 % von 10 ha	65 ha
---	-------

-Angenommene Beschäftigten-Dichte 30 Besch./ha x 65	ca. 1.950 Besch.
---	------------------

-Zusätzlich Beschäftigte im eigentlichen Fährhafenkomp- plex (SO Hafen) insgesamt:	<u>200 Besch.</u> 2.150 Besch.
--	-----------------------------------

-Bei der Annahme von 50 % der Beschäftigten als Neueinwohner einschließlich Familienangehörige bei einer Haushaltsgröße von 2,07 EW/HH ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerzahl von ca.	2.200 EW
--	----------

zuzüglich:

- Einwohnerstand aus der Bevölkerungsprognose
im Jahre 2011 ca. 10.900 EW

Prognostizierte Einwohnerzahl 2011 13.100 EW
(vgl. Prognose Wohnbauflächen
Alternativen III und IV)

5.2.3 Bedarfsermittlung

Es wird davon ausgegangen, dass zum einen eine Erhöhung der EW-Dichte auf den Wohnbauflächen wie auch die Erhöhung der Einwohnerzahl durch die Ansiedlung von Beschäftigten aufgrund der vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebiete als städtebauliches Ziel realistisch sind. Somit ergibt sich aus den Alternativen III bis VI ein Wohnbauflächenbedarf in einer Bandbreite von 140 bis 186 ha.

Diesem Bedarf — Bandbreite von 140 bis 166 ha - stehen gern. FNP gegenüber	
Wohnbaufläche W	175 ha
Gemischte Baufläche M 46 ha	
davon mit Wohnnutzung 50 %	<u>23 ha</u>
	198 ha

Bei einem angenommenen Mittelwert des Wohnbauflächenbedarfs aus den Alternativen I II bis VI von 153 ha ergibt sich ein Überhang von 45 ha = 23 %. Diese ermittelte Überhanggröße dürfte im Vergleich zu den bisher in der Ausweisungspraxis üblichen „Sicherheiten“ = Mehrausweisungen außerordentlich gering ausfallen.

Damit wird dem Ziel der **Nachhaltigkeit** in der Stadtentwicklung durch **Dichteerhöhung** und **schonendem Umgang mit Grund und Boden** in hohem Maße Rechnung getragen.

(...)

Änderungen:

Aufgrund des zwischenzeitlich rechtsverbindlichen 8-Planes Nr. 13 „Gutshof Lancken“ bleibt es für das Gebiet südlich der Bahnlinie bei der Ausweisung **Gemischte Baufläche (M)** während nördlich der Bahnlinie nunmehr **Wohnbaufläche (W)** dargestellt wird. Eine öffentlich genutzte Baufläche hat sich nicht ergeben.

- (6) Größere **Wohnbauflächen (W)** werden in der Fortführung des Wohnbaugebietes Dwasieden vorgesehen. Es werden für die mittelfristige Entwicklung auch Flächen beiderseits der Schlossallee erfasst, wo heute noch ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, dessen Auslaufen oder Verlagerung zu erwarten steht

Hinweis:

Die planerische Zielsetzung wurde beibehalten. Allerdings ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mukraner Straße“ eine Reduzierung der Wohnbaufläche (W) zu Gunsten von **Grünflächen** am Waldrand Dwasieden erfolgt. Gleichzeitig wurden die Ausweisungen hinsichtlich der öffentlichen Einrichtungen ergänzt.

- (7) Die **Wohnbauflächen (W)** im Norden von Lancken in Richtung Erholungsgebiet Stubbenkammer werden auf die erschlossenen bzw. in einem anschließenden Bebauungsplan vorgesehenen Gebiete beschränkt. In diesem Bereich soll die Erhaltung der Landschaft und ihre Nutzung für die Erholung Vorrang vor der baulichen Erweiterung der Stadt haben.

Hinweis:

Der zwischenzeitlich rechtsverbindlich gewordene 8-Plan Nr. 5 „Buddenhagener Straße“ wurde voll aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der schnellen Realisierung dieses Baugebietes und anhaltender Nachfrage wird im Norden eine Erweiterung der Wohnbaufläche (W) vorgenommen.“

(...)

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 werden ca. 58 weitere Grundstücke für Einfamilienhausbebauung bzw. in Ausnahmefällen auch für Doppelhäuser entstehen.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der B-Plan ist aus dem F-Plan der Stadt Sassnitz, der mit Maßgaben und Auflagen am 12.02.2001 genehmigt wurde, entwickelt. Dort sind die betroffenen Flächen, die im vorliegenden B-Plan zur Bebauung vorgesehen sind, als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dargestellt. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grünfläche, teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt, dargestellt. Innerhalb dieser ist der überwiegende Teil des Feuchtgebietes als Wasserfläche mit der nachrichtlichen Übernahme Biotop dargestellt.

Außerhalb des B-Planes weist der F-Plan im Norden die Buddenhagener Straße einschließlich Abzweig nach Dargast als örtliche Haupterschließungsstraße und einen Standort für einen öffentlichen Parkplatz unmittelbar am östlichen Rand des B-Planes aus. Weiterhin ist der Radweg südlich der Buddenhagener Straße und ein Standort von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, am Abzweig nach Dargast dargestellt. Der Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Da der Stadt weder eine aktuelle Besorgung einer Gefahr bekannt ist, noch dass sie von den zuständigen Behörden im vorliegenden Bauleitplanverfahren einen Hinweis zu dieser Kennzeichnung erhalten hat, kann sie davon ausgehen, dass es hier zu keiner Beeinträchtigung der geplanten Nutzung kommt.

Die weiterhin im Norden, Osten und Süden angrenzenden Flächen sind als Grünflächen, teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt, sowie in geringerem Umfang als Flächen für Wald dargestellt. Die Grenze des Nationalparks „Jasmund“ verläuft ca. 220 m südöstlich des neu geplanten Siedlungsrandes.

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleisten zu können und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an den Siedlungsrand festzusetzen ist die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes erforderlich.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, 2001, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998

- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet „Buddenhagener Straße“ (B-Plan Nr. 5) stellte auch im Rahmen des damals aktuellen F-Planes den Abschluss der Bebauung in diesem Sassnitzer Stadtgebiet dar. Daher besteht eine gewisse Schwierigkeit den 2. Bauabschnitt (B-Plan Nr. 17) städtebaulich vollständig an den Siedlungsbestand anzuschließen. Die Erweiterung ist von der straßenverkehrlichen Anbindung eigenständig zu erschließen; lediglich die bisher an den Siedlungsrand führenden Fußwege werden im neuen Plan aufgenommen und prinzipiell fortgeführt. Ebenso kann an die vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink- und Abwasser über die o. g. Fußwegeverbindungen angeschlossen werden. Für die sonstigen Medien sind außer neuen Verteilerstationen ggf. neue Haupterschließungsleitungen in den Geltungsbereich zu führen (vgl. Kap. 8).

Der B-Plan sieht vor, ausgehend von der Buddenhagener Straße die Haupterschließungsstraße leicht abgewinkelt nach Süden zu führen, wo im Falle einer langfristig sinnvollen, über den jetzigen F-Plan hinausgehende, Erweiterung des Wohngebiets eine Verlängerung möglich wäre. Der im Plangebiet vorhandene natürliche Höhenunterschied soll durch die Ausrichtung der geplanten Bebauung und den Verlauf der weiteren Erschließungsstraßen aufgegriffen werden und weiterhin erlebbar bleiben.

Auch zur Überleitung vom vorhandenen Wohngebiet her ist die städtebauliche Konzeption im B-Plan 17 beidseitig der Planstraße A zweigeteilt. Der westliche Teil orientiert sich in seiner geradlinigen Führung der Baufenster, der Möglichkeit auch Doppelhäuser zu errichten und der höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke am Bestand, während der östliche Teil durch die geschwungenen Führung von Straßen und Baufenster sowie der geringeren baulichen Dichte dazu im Kontrast steht.

Der östlich der Planstraße A liegende Bereich des Wohngebiets ist für Grundstücke in einer Größe von mehr als 600 m² vorgesehen. Hier soll die künftige Bebauung giebelständig zur geplanten Erschließungsstraße ausgerichtet werden. Der im Westen der Planstraße A gelegene Teil des Plangebiets sieht auch kleinere Grundstücke vor, die teilweise mit Hinterliegern im Charakter eines Hofes bebaut werden sollen.

Der Übergang der geplanten Bebauung zur freien Landschaft wird mit Grünflächen gestaltet. Dabei werden diese im Gegensatz zum bestehenden Baugebiet, nicht zuletzt aus der Forderung des Naturschutzes zur Vermeidung von siedlungsnahen Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope und geplanten Ausgleichsmaßnahmen, überwiegend als nicht passierbarer Abschluss ausgebildet. Daher wird auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in der Mitte des Baugebietes und von den Baugrundstücken umgeben, vorgesehen. Die Zugänglichkeit in die freie Landschaft ist damit im Norden lediglich bis zum Radweg an der Buddenhagener Straße und im Süden außerhalb des Geltungsbereiches wie bisher aus dem B-Plan Nr. 5 möglich. In unmittelbare Richtung der Feuchtbiopte im Osten und Südosten erfolgt dagegen eine trennende Abpflanzung.

5. Festsetzungen des B-Planes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung des Gebietes werden alle Baugrundstücke als Reine Wohngebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind demzufolge ausschließlich Wohngebäude. Darüber hinaus können ausnahmsweise auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterteilt sich das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption in zwei Bereiche. In den Baugebieten westlich der Planstraße A wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, da hier auch kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Entsprechend der vorgesehenen maximalen Eingeschossigkeit erfolgt die Ausnutzung dieser Baugebiete mit einer Geschoßflächenzahl von 0,50.

Im Bereich östlich der Planstraße A wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundstücke erfolgt hier mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,40. Insgesamt bleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werten (GRZ 0,40 und GFZ 1,2), um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Weiterhin wird dadurch der angestrebte Charakter eines hochqualitativen Wohnstandortes mit einem hohem Maß an Freiflächen unterstützt.

Die Bebauung erfolgt maximal eingeschossig bei offener Bauweise. Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberfläche, liegen. Damit einhergehend wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 0,5 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Durch diese Höhenbeschränkung soll gewährleistet werden, daß sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild und die nähere Umgebung einfügt und die prägende Topographie des Standortes nachvollziehbar bleibt. Weiterhin wird damit vermieden, dass es in Einzelfällen bei besonders hängigen Grundstücken zu städtebaulich und gestalterisch ungewünschten Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Straßenbildes durch „mehrgeschossige“ Fassaden kommt.

Der Erschließungsträger wird die Erschließungsanlagen in einem Zug bis zum Endausbau fertig stellen und der Stadt Sassnitz übergeben. Damit kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Fall der Bau der Erschließungsstraßen vor der Errichtung der Hochbauten erfolgt und somit die Höhenlage der neuen Straße festgelegt ist und als eindeutiger Bezug für die Höhe der Bebauung herangezogen werden kann.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude und Bauweise

In den B-Plan wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal 3 m

Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zuläßt. Damit wird gewährleistet, das bei der späteren individuellen Ausgestaltung der Gebäude untergeordnete Bauteile wie Eingänge oder Erker errichtet werden können, ohne dass die den städtebaulichen Raum prägende Hauptbaukörper die durch die Baufenster vorgegebene Ordnung verlassen.

Innerhalb der Baugebiete wurde in weiten Teilen des Wohngebietes die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Erscheinung des Gebietes gewährleisten. So ist z.B. bei Grundstücken mit Hinterliegern die Anordnung der Gebäude in einem Hofcharakter beabsichtigt, während im übrigen Plangebiet die natürliche Höhenentwicklung des Geländes durch die Parallelität der Gebäude betont werden soll. Die Hauptfirstrichtung gilt dabei nur für die Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen oder Carports können in ihrer Anordnung auf dem Grundstück auch von dieser Festsetzung abweichen. Bei Hauptgebäuden, deren Dachform keinen First hat, gilt die Festsetzung für die Ausrichtung der längsten Traufe.

Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebiets WR 1 wird auf den drei westlich der Planstraße B liegenden Baugrundstücken und den Hinterliegergrundstücken südlich der Planstraße C keine Firstrichtung festgesetzt, um auf diesen Grundstücken, die durch ihren ungünstigen Zuschnitt eher kompliziert zu bebauen sind und die von der räumlichen Ordnung her keinen festen Bezug haben, die Bebauung nicht unverhältnismäßig zu erschweren.

5.3 Größe der Baugrundstücke

Eine wesentliche Zielrichtung der Stadt Sassnitz war es, innerhalb des Wohngebietes eine Mindestanzahl von großzügigen Grundstücken zur Abdeckung des Wohnbedarfes hier speziell nachfragender Bauwilliger zu sichern. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger sieht hier vor, dass mindestens 10 % der Baugrundstücke größer als 600 m² sind. Da diese Forderung ebenfalls den Absichten des Erschließungsträgers und seiner Einschätzung der Nachfrage an diesem Standort entspricht, wird eine entsprechende Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße für den überwiegenden Teil der Bauflächen getroffen (ca. 70 % des ausgewiesenen Nettobaulandes und ca. 58 % der Grundstücke).

5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes wird die zulässige Stellung von Garagen und Carports sowie der sonstigen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb der Baufenster geregelt. So sind erstere nur bis zu Hinterkante der Bebauung und nicht zwischen Straße und Hauptgebäude sowie zweitere nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Regelung zu den Garagen und Carports führt ebenso wie die für die ebenerdigen Stellplätze und ihre Zufahrten dazu, dass die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering bleibt und hinter den Gebäuden zur offenen Landschaft bzw. zu den angrenzenden Nachbargrundstücken möglichst unbebaute privaten Gartenflächen gesichert werden.

5.5 Regelungen des Wasserabflusses

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den bekannten Bodenverhältnissen auf den Grundstücken nicht flächendeckend realisierbar. Deshalb wird zum einen (vgl. Kap. 8) auch für

die Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücksflächen eine Regenentwässerung errichtet. Zum anderen gewährleisten die entsprechenden Festsetzungen jedoch eine möglichst geringe Versiegelung und damit eine Reduzierung des Regenwasseranfalls sowie die Möglichkeit im eigenen Ermessen der privaten Bauherrn hier Anlagen zur Versickerung, Verdunstung oder Nutzung des Regenwassers zu errichten.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Kommune auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet und das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Auch mit diesen gestalterischen Festsetzungen wird der angestrebte Charakter eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes ohne gestalterische Extreme gewährleistet. Mit dem jedem privatem Bauherrn zumutbaren Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke wird somit einerseits eine ubiquitäre (Allerwelts-) Gestaltung des Wohngebietes vermieden und andererseits ein eigenständiges und Identität stiftendes Erscheinungsbild gefördert.

Außenwände sind innerhalb der Baugebiete nur zulässig als helle Putzfassaden, als rotes, rotbuntes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk sowie als Fachwerk mit Ausfachungen in rotem, rotbuntem oder sandfarbenem Sichtmauerwerk. Holzfassaden (Verschalungen, Blockbohlen) sind nur ausnahmsweise als weiße, hellgraue oder naturbelassene Flächen bei Giebeldreiecken und Gauben zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. Diese Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Dächer und Außenwände dient darüber hinaus ebenso der möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung.

Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad ausgeführt werden. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

Ebenso wird die Errichtung von Satellitenantennenanlagen (Schüsseln) zur Wahrung des ungestörten Erscheinungsbildes in der absoluten Höhe und auf die nicht zu öffentlichen Straßen orientierten Gebäudeseiten reduziert.

Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind zur Sicherung der Gestaltungsqualität und Vermeidung der zu starken Bebauung der Grundstücksfreiräume ausgeschlossen. Oberirdische Müllbehälter, die freistehend oder an Gebäuden errichtet werden, sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

Um die Errichtung einer Vielzahl von Werbeeinrichtungen innerhalb des Wohngebiets zu verhindern, wird eine Regelung in den B-Plan aufgenommen, derzufolge Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und in einer Größe von maximal 1 m² zulässig sind.

Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Darüber hinaus sollen die zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht überbauten Flächen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, begrünt werden. Durch diese Regelungen soll einerseits die Durchgrünung des Plangebietes erhöht werden und ein einheitlicher Charakter des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet bleiben.

6. Umweltverträglichkeit und Grünordnung

6.1 Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren wurde vor Übernahme der Regelung in das BauGB am 03.08.2001 eingeleitet, so dass die Stadt sich bisher nicht über die Vorprüfung im Bauleitplanverfahren geäußert hat.

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert der zulässigen Grundfläche gem. BauNVO mit ca. 17.000 m² nicht erreicht wird.

Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

6.2 Grünordnung

Zum B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erstellt (GO-Plan zum B-Plan 17 der Stadt Sassnitz, Büro OLAF, Brandshagen) der neben der Bestandsaufnahme und der Begründung der grünordnerischen Festsetzungen, die im B-Plan rechtsverbindlich übernommen werden, auch die Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie dessen Ausgleich gem. Landesverordnung M-V enthält.

Die öffentlichen Grünflächen A und B am nördlichen Rand des Wohngebietes werden parkartig gestaltet um hier zum einen den Übergang von der freien Landschaft zum Wohngebiet zu gestalten und andererseits bei Erhaltung der vorhandenen Bäume ein ansprechendes Erscheinungsbild für die neue Siedlung zu schaffen. Die öffentliche Grünfläche C wird zur Nutzung als Kinderspielplatz und kleine Parkanlage als Treffpunkt der Siedlung ebenfalls parkartig gestaltet. Der genaue Ausbau und die Möblierung der Fläche wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern D stellt die Abgrenzung des neuen Wohngebietes und der übrigen siedlungsnahen Freiflächen im Süden gegenüber den zu schützenden vorhandenen und neu angelegten Ausgleichsflächen bzw. Flächen der Regenversickerung E bis H dar. Diese Flächen und ihre Funktionen werden im GO-Plan ausführlich beschrieben.

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden geschützten Biotope werden gesondert ausgewiesen. Durch die Festsetzung im B-Plan ist ihr Schutz ausreichend planerisch gesichert.

Durch die Einbeziehung von zusätzlichen 5,9 ha Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, ist der Ausgleich für den Eingriff aus 4,1 ha Nettobaulandausweisung zzgl. Erschließungsflächen erfüllt.

Die Neuanpflanzung resultiert aus dem naturschutzfachlich begründeten Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehene Wohnbebauung und ihre Erschließungsanlagen. Die geplante Waldfläche schließt an die vorhandenen Waldgebiete im Osten des Plangebietes und nördlich des Wanderweges an. Es wird dadurch eine Verbesserung des Biotopverbundes verschiedener Waldstandorte erreicht. Um das neue Wohngebiet gut in den empfindlichen angrenzenden Landschaftsraum einbinden zu können, wird die Neuwaldpflanzung möglichst nahe an die Wohnbebauung herangezogen. Es ergibt sich dadurch auch ein besserer Sichtschutz vom nördlich verlaufenden Wanderweg auf das Baugebiet. Neben der Wiedervernässung von Feuchtstandorten ist auch die Anpflanzung eines standortgerechten naturnahen Laubwaldes vorgesehen. Im südwestlichen Randbereich der neuen ca. 0,5 ha großen Waldfläche, d. h. in Richtung der Bauflächen, werden entsprechend des gewässernahen Standortes Weiden und Erlen gepflanzt. Der Aufbau des Waldrandes ist höhengestaffelt. Die Wuchshöhe der Gehölze entlang des Gewässers beträgt maximal 25 m, so dass bei einem reduzierten Waldabstand von 30 m spätere Verkehrssicherungsprobleme ausgeschlossen werden können. Einzelheiten zur Gehölzpflanzung werden bei der Genehmigung zur Erstaufforstung geregelt.

Grundsätzlich ist in der Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange dabei zusätzlich auf folgenden positiven Tatbestand, der nicht in die Bilanzierung einfließt, hinzuweisen. Eine wesentliche Maßnahme zur Verminderung des Eingriffs, der mit der aus dem Bedarf an Wohnbauflächen unvermeidbaren Neuausweisung einhergeht, ist die Form der Regenentwässerung. Die gewählte Alternative führt gegenüber der konventionellen Ableitung im Grabensystem nicht nur zu keinen baulichen und damit die Vegetation und den Boden beeinträchtigenden Eingriffen entlang der Trasse, sondern sorgt auch dafür, dass der Niederschlag auf möglichst kurzem Wege wieder der Grundwasserbildung und Regulierung des natürlichen Wasserhaushaltes zugeführt wird. Diese Zuführung des im Siedlungsgebietes anfallenden Regenwassers in unmittelbarer Nähe anstatt dieses letztendlich bis in die Ostsee abzuleiten, ist in der Gesamtbetrachtung des Vorhabens und seines Eingriffs zusätzlich positiv zu werten.

Die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH, Rostock (TLG) als Eigentümer und Erschließungsträger wird die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für alle durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe selbst vollständig durchführen. Dieses wird gegenüber der Stadt Sassnitz in der Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag oder im Erschließungsvertrag gesichert und nachgewiesen. Eine Zuordnung ist damit für die Anwendung einer Ausgleichsbeitragssatzung nicht erforderlich, da dieser Belang grundsätzlich für das gesamte Wohngebiet im Vorfeld gesichert wird. Darüber hinaus handelt es sich derzeit, da noch keine weitere Teilung erfolgt ist, bei den vom Eingriff und dem Ausgleich betroffenen Flurstücke um dieselben (8/2 und 9/79).

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Buddenhagener Straße mittels einer langfristig verlängerbaren (ggf. Erweiterung des Wohngebietes) Haupteerschließungsstraße, der Planstraße A. Von dieser erfolgt die Erschließung der übrigen Baugrundstücke über die als Bogen zweimal dort angebundene Planstraße B im Osten und eine Sackgasse mit Wendehammer (Planstraße C) für ca. 7 Grundstücke im Nordwesten. Für insgesamt 8 Hinterliegergrundstücke ist die Er-

schließung mittels gesondertem Grundstück mit gegenseitigem Wegerecht oder als „Pfeifenkopfgrundstück“ auszubilden. Die erforderliche Fläche für einen Wendehammer am südlichen Ende der Planstraße A wird mit vorgesehen. Der Ausbau erfolgt zum einen unter der Zugänglichkeit des Regenwasserauslaufbauwerkes und zum anderen unter der Berücksichtigung einer langfristig möglichen Erweiterung des Wohngebietes.

Alle dem öffentlichem Verkehr gewidmeten Straßen im Geltungsbereich werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebildet und sind von ein- bzw. zweiseitigen Baumreihen bestanden. Die Planstraße A erhält auf insgesamt 10,00 m Parzellenbreite neben dem 4,75 m breiten Fahrbereich beidseitig je einen 1,75 m breiten kombinierten Baum-/Parkstreifen. An der östlichen Seite wird zusätzlich ein 1,75 m breiter Streifen der den Fußgängern hinzugefügt. Die Planstraße B erhält auf insgesamt 8,00 Metern mittig eine 4,50 m breite Fläche für alle Verkehrsteilnehmer; die Ränder werden ebenfalls in 1,75 m Breite als kombinierter Baum-/Parkstreifen ausgeführt. Die Planstraße C erhält auf 6,00 m Gesamtbreite für alle Verkehrsteilnehmer einseitig im Süden eine Baumreihe eingestellt. Damit sind in den Randstreifen zwischen Straßenbäumen und Grundstückszufahrten ausreichend Parkmöglichkeiten für zusätzlichen Bedarf im Wohngebiet vorhanden. Alle Straßen erhalten entsprechend der angestrebten geringen Versiegelung (Parkstreifen als wassergebundene Decke oder als Rasengittersteine) eine ausreichend dimensionierte Regenentwässerung.

Das Erschließungsstraßennetz wird durch ein Fußwegenetz ergänzt, welches die vorhandenen Wegebeziehungen aus dem ersten Bauabschnitt des Wohngebietes aufnimmt. Damit bleibt für die dortigen Bewohner weiterhin die Möglichkeit vom bisherigen Siedlungsrand in Richtung Osten das Netz der Fußwege aufzusuchen und für die Bewohner des neuen Bauabschnittes die zumindest fußläufig kürzeste Verbindung in das übrige Stadtgebiet wahrzunehmen. Weiterhin erfolgt damit die Anbindung an den parallel zur Buddenhagener Straße verlaufenden Rad- und Gehweg, der nicht verändert wird. Die neuen Fußwege werden den Erfordernissen entsprechend mit wassergebundener Oberfläche ausgeführt, um hier die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Sofern es zwischen der Stadt Sassnitz und dem Betreiber des ÖPNV zu einer Einigung zur Erweiterung der Linienführung in die Richtung Wohngebiete Buddenhagener Straße kommen wird, ist beabsichtigt, den Bus nicht in das neue Wohngebiete fahren zu lassen, sondern diesen auf der Buddenhagener Straße mit eigener Wendeschleife zu belassen.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). der Ausbau des bisherigen Wohngebietes (B-Plan Nr. 5) an diesem Standort den Abschluss der Siedlungsentwicklung bis zur F-Planänderung darstellte, wurden Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR zu schließen. Da auch die technische Erschließungsanlagen auf diese Entwicklungsgröße ausgerichtet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Trinkwasser bereit gestellt werden kann. Fachtechnische Angaben zur gewählten technischen Variante werden in der Erschließungsplanung getroffen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 der Genehmigung. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und nachzuweisen.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Auch hier kann an die vorhandenen Leitungen des bestehenden Wohngebietes angeschlossen werden. Geplant ist die Abwässer aus dem Geltungsbereich in der Nähe des tiefsten Punktes (südliche Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A) zu sammeln und in das bestehende System abzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung wird über das bestehende Leitungsnetz abgesichert.

8.3 Regenwasserentsorgung und Löschwasserbereitstellung

Aufgrund der sich frühzeitig abzeichnenden Problematik zur Ableitung des Regenwassers wurde bereits im Herbst 2000 eine Studie zur alternativen Lösung der Regenwasserableitung erstellt um ihre Machbarkeit mit den zuständigen Stellen zu erörtern. Beteiligt waren der Landkreis Rügen mit der Unteren Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde, der Zweckverband und der Wasser- und Bodenverband Rügen. Zunächst wurde anhand der vorgenommen Baugrunderkundungen festgestellt, dass eine unproblematische Versickerung von Oberflächenwasser nur auf einem geringem Teil der zu bebauenden Grundstücke möglich ist. Daher wird generell für alle Grundstücke und öffentliche Straßenflächen eine ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung vorgesehen.

Zur weiteren Ableitung aus dem B-Plangebiet wurden grundsätzlich zwei Varianten betrachtet:

1. die konventionelle Ableitung über das vorhandene (verrohrte) Grabensystem. Dazu wäre eine Erweiterung der Nennweite des verrohrten Grabens über ca. 600 m notwendig, einschließlich Gleisdurchörterung (ab vorhandenen Regenrückhaltebecken bis Tribkerbach Richtung Ostsee).
2. alternative Ableitung in das im Südosten der geplanten Bebauung vorhandene Biotop zur Versickerung vor Ort ohne weitere bauliche Anlagen außerhalb des Siedlungsbereiches.

Die Variante 1 scheidet aus, da der zusätzliche Kostenaufwand von derzeit geschätzten 450.000,- DM nur über den Verkaufspreis der Grundstücke realisiert werden kann. Dies würde eine zusätzliche Erhöhung der Erschließungskosten bedeuten, die von den zukünftigen Eigentümern mit getragen werden müsste. Um jedoch einem breiten Klientel, u. a. Familien, den Erwerb von Bauland zu ermöglichen, ist der Eigentümer hier gehalten, die Kosten von vornherein zu minimieren.

Die Variante 2 ist nach Aussagen aller Beteiligten grundsätzlich möglich. Folgende Forderungen der Unteren Wasserbehörde müssen erfüllt werden:

- Betreiber der Anlage ist der Zweckverband Rügen
- Antragsteller ist der Zweckverband
- Planung ist mit dem Zweckverband abzustimmen

- die genutzten Flächen müssen in Eigentum des Zweckverbandes übergehen
- benachbarte Flächen dürfen nicht negativ beeinflusst werden
- Hydraulik, Wasserstände und Einleitpunkt sind mit Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nachzuweisen
- nach Möglichkeit keine technischen Bauwerke errichten, damit der Eingriff in die Natur möglichst gering ist
- dann würden auch Ausgleichsmaßnahmen entfallen

Diese Variante sieht vor, das Regenwasser innerhalb des Siedlungsgebietes mittels Leitungen zu sammeln. Aus der Topographie ist es erforderlich für einen Teil der Grundstücke im Nordwesten entlang des derzeitigen Siedlungsrandes Regenwasserleitungen zu verlegen, die im B-Plan mittels Leitungsrecht gesichert werden. Die Regenwassermengen werden an dem tiefsten Punkt zusammengefasst und über ein Auslaufbauwerk, dass mit Sandfang und Benzinabscheider ausgerüstet wird in das bestehende Feuchtbiotop geleitet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dieser z. T. verlandete Teil als Kleingewässer wieder hergestellt.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Biotop (Kleingewässer) stellt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Dafür ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 7 WHG durch den Entsorgungspflichtigen zu stellen.

In Abstimmung mit dem Eigentümer wird die Planung in der Vorzugsvariante so detailliert bearbeitet, dass der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden kann. Alle anderen eventuell erforderlichen Genehmigungen (nach § 31 WHG und/oder § 38 LWaG) werden im Anschluss gestellt.

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG M-V sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG M-V dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Ebenso ist gem. § 81 Abs. 1 u. 2 LWaG in diesem Uferschutzbereich das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig.

Die Planstraße A und der Fußweg werden im nördlichen Bereich des B-Plangebietes den Graben Z 86/2 queren. Gemäß § 82 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung bzw. wesentliche Änderung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Diese ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen durch den Vorhabenträger einzuholen. Gemäß § 82 Abs. 8 LWaG M-V wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde erteilt, wenn die o.g. Anlagen einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

Von der TLG als Eigentümer und zukünftigen Erschließungsträger wurden Verhandlungen mit dem Eigentümer der von der Versickerung und angrenzenden möglichen Vernässung betroffenen Flächen, der Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft, Rostock (BVVG) zum Erwerb dieser Flächen aus dem Flurstück 9/79 geführt. Die TLG hat diese Fläche in einem Umfang von

ca. 5,9 ha zwischenzeitlich erworben. Damit wird die Umsetzung der geplanten Regenversickerung und die Anlage weiterer Ausgleichspflanzungen in der Nähe des neuen Wohngebietes gewährleistet. Die übrigen Forderungen werden sowohl in der zwischen der TLG und dem Zweckverband abzuschließenden Erschließungsvereinbarung wie auch im Zuge des fortschreitenden B-Planes durch die Präzisierung der Erschließungsplanung gesichert.

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Entwässerungssysteme wird im Zuge der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und in den jeweiligen Genehmigungsplanungen dazu nachgewiesen.

Zur Gewährleistung der Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfes für das geplante Wohngebiet, der nicht über das Trinkwassernetz gesichert werden kann, wird im Süden der festgesetzten Bauflächen auf dem Flurstück 9/79 ein Löschwasserteich angelegt.

8.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft eine elektrische Freileitung. Diese liegt jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (siehe Planzeichnung).

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der EWE, Bergen gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das vorhandene Netz, wobei die Versorgungsleitungen im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraße mit einer Mindestdeckung von 0,80 m verlegt wird. Bei den geplanten Baumpflanzungen ist das DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ GW 125 zu beachten.

8.5 Sonstiges

Die Müllentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis beauftragte Unternehmen. Für die entstehenden Hinterliegergrundstücke sind im öffentlichen Straßenraum oder auf den privaten Grundstücken entsprechende Standorte für die Müllbehälter an der Erschließungsstraße vorzusehen. Am Beginn des Wohngebietes wird am Abzweig von der Buddenhagener Straße eine Fläche zur Aufstellung der Sammelbehälter für das Duale System vorgesehen. An diesem Standort ist ausreichend Platz um ggf. erforderliche Verteilerstationen für die Versorgungsträger zu errichten.

Die Deutsche Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen im Anschluss an das vorhandene Netz bereitstellen. Eine Versorgung mit Kabelfernsehen kann durch die Kabel Deutschland, Schwerin gewährleistet werden.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist daher erforderlich, dass die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 29, 18381 Putbus, Alleestraße 31 die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Lei-

tungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam Ressort Bezirksbüro Netze 29, 184437 Stralsund, Barther Straße 31, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des B-Planes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich an der Buddenhagener Straße je am Abzweig nach Dargast und am östlichen Rand des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes Buddenhagener Straße sowie südlich im Bereich des Lenzberges Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes.

„In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V 5. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V 5.566), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben ~gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10000 DM geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.“ (LANDESVERMESSUNGSAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes, Schwerin, 30.05.2001)

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind nicht erforderlich. Alle äußeren Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden bzw. werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und der Erschließungsvereinbarungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung durch den Grundstückseigentümer, der Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH, Rostock (TLG) geregelt. Alle im Geltungsbereich liegenden Flächen sind im Eigentum der TLG. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen, der Errichtung der Anlagen für die Regenversickerung und Löschwasserversorgung sowie der Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich werden diese Flächen entsprechend der Zuständigkeit an die öffentliche Körperschaft (Stadt Sassnitz, Landkreis Rügen bzw. Zweckverband) vermessen und dieser übertragen.

Die TLG als Eigentümer und Erschließungsträger wird die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für alle durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe selbst vollständig durchführen. Dieses wird gegenüber der Stadt Sassnitz in der Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag oder im Erschließungsvertrag gesichert und nachgewiesen. Eine Zuordnung ist damit für die Anwendung einer Ausgleichsbeitragssatzung nicht erforderlich, da dieser Belang grundsätzlich für das gesamte Wohngebiet im Vorfeld gesichert wird. Darüber hinaus handelt es sich derzeit, da noch keine weitere Teilung erfolgt ist, bei den vom Eingriff und dem Ausgleich betroffenen Flurstücke um dieselben (8/2 und 9/79).

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	120.294 m ²	
Reine Wohngebiete	41.338 m ²	
Flächen f. Versorgungsanlagen	4.079 m ²	
Öffentliche Grünflächen	7.374 m ²	
Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft	60.237 m ²	
davon - Flächen für Erhalt, Entwicklung und Anpflanzung		55.987 m ²
- Wasserflächen		4.250 m ²
Verkehrsflächen	7.264 m ²	

12. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	26.10.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Planungsanzeige	25.01.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	17.05.2001 und 11.10.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	01.10.2001
Entwurfsauslegung	15.10.2001 bis 16.11.2001
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

13. Kosten für die Stadt Sassnitz

Der Stadt Sassnitz entstehen durch die Aufstellung des B-Planes keine weiteren Kosten. Die TLG übernimmt die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich sind.

Für die neu zu errichtenden öffentlichen Planstraßen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und TLG geschlossen bzw. der vorhandene Vertrag erweitert. Ebenso hat die TLG eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzuschließen. Diese vertraglichen Vereinbarungen regeln die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandard sowie den Umfang der benötigten Grundstücksflächen.

Sassnitz, den 28.01.2002

Holtz, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734